RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS PRIVADOS EM CENTROS HISTÓRICOS

RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS PRIVADOS EM CENTROS HISTÓRICOS

Créditos

Presidente da República do Brasil
Luiz Inácio Lula da Silva

Ministro de Estado da Cultura
João Luiz Silva Ferreira (Juca Ferreira)

Presidente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
Coordenador Nacional do Programa Monumenta
Luiz Fernando de Almeida

Coordenador Nacional Adjunto do Programa Monumenta
Robson Antônio de Almeida

Equipe técnica da Coordenação de Imóveis Privados
Érica Diogo – coordenadora
Cátia Lazara
Cibele Dantas
Fabiana Simões
Ludmyla Castro (até março de 2008)
Monica Souza

www.iphan.gov.br | www.monumenta.gov.br | www.cultura.gov.br

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Aloísio Magalhães

R311 Recuperação de Imóveis Privados em Centros Históricos/ organizadora, Érica Diogo. – Brasília, DF : Iphan / Programa Monumenta, 2009.
304 p. : il. ; 23 cm.

ISBN 978-85-7334-112-6

1. Patrimônio Histórico - Conservação. 2. Centros Históricos - Preservação. 3. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. 4. Programa Monumenta. I. Diogo, Érica (org.).

CDD 720.0288

Coordenação editorial
Sylvia Braga

Edição
Caroline Soudant

Organização
Érica Diogo

Elaboração e pesquisa
Endyra Russo

Copidesque e revisão
Ana Lúcia Lucena
Denise Costa Felipe
Maíra Mendes Galvão

Design gráfico
Ronald Neri

Mapas
Honório Nicholls Pereira
Adriana Paiva de Assis

Fotos
André Schneider, Áureo Berger, Carlos Café, Eduardo Lyra, Fabiana Simões (capa), José Paulo Lacerda, Márcio Vianna, Marco Antônio Galvão, Mônica Zarattini, Nabil Bonduki, Nelson Kon, Pedro Motta, Wagner Araújo, arquivos Monumenta e das Unidades Executoras de Projetos (UEPs)

Colaboração
Jorge Hereda (Caixa Econômica Federal), Jurema Machado (Unesco), equipes técnicas do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), das Unidades Executoras de Projetos (UEPs), da Unidade Central de Gerenciamento do Programa Monumenta (UCG), Rogério Furtado (consultor) e beneficiários do financiamento de imóveis privados

Apresentação

Este livro registra uma experiência singular que constitui uma das principais contribuições do Programa Monumenta na preservação do patrimônio cultural brasileiro: o financiamento para a recuperação de imóveis privados. Sua singularidade reside em ser um instrumento inovador e pioneiro que permite aos moradores e usuários de centros históricos conservarem os edifícios que compõem o conjunto urbano protegido.

Para alcançar os resultados apresentados nesta publicação, o Programa Monumenta passou por fortes inflexões desde o momento de sua concepção, no final da década de 1990. Mas foi a partir de 2003 que se estabeleceu como fundamental encontrar um modelo capaz de interagir com as realidades locais e funcionar como uma ação de desenvolvimento urbano para as cidades sob proteção federal.

O objetivo do Programa passou a ser a construção de uma forma de intervir que aliasse a preservação do patrimônio histórico ao desenvolvimento local, com geração de emprego e renda e estímulo à inclusão social. Isso sempre levando em consideração o protagonismo municipal e a articulação institucional entre as três esferas de governo. Buscou-se, ainda, garantir a diversidade social e funcional nas áreas de intervenção, com especial incentivo do uso para a habitação, promovendo a ocupação das edificações sob proteção de forma integrada com a qualificação dos espaços públicos.

O Monumenta também criou uma estrutura para a descentralização da gestão do patrimônio com a criação de fundos municipais de preservação, investindo na criação de uma política local de patrimônio. Com essas mudanças, o Programa conseguiu impor uma cultura de preservação mais ampla, em detrimento da tradicional cultura da conservação pontual, que trata o bem protegido de forma isolada e independente do contexto local no qual se insere. A preservação do patrimônio cultural passa, então, a ser tratada como fator dinâmico que interage com as lógicas econômica e social próprias das cidades, integrando-se às políticas de desenvolvimento urbano implementadas pelo município. Essa articulação é imprescindível para inserir de fato as áreas protegidas na dinâmica urbana.

Nesse cenário, o financiamento para a recuperação dos imóveis privados surgiu como o principal instrumento do Programa para intervir de forma abrangente nos centros históricos e em consonância com os objetivos expostos. Essa ação demandou grande esforço operacional para se efetivar, mas sempre foi considerada prioritária. Afinal, representa a possibilidade de atuação para além dos conjuntos protegidos e dos espaços públicos, atingindo diretamente as comunidades, melhorando a vida das pessoas que realmente fazem os centros históricos.

A articulação dos agentes em torno dessa ação sem precedentes exigiu, tanto da equipe do Monumenta e do Iphan quanto dos parceiros, grande determinação para que ela se consolidasse junto aos moradores dos sítios históricos. Hoje podemos considerar que já constitui um marco na história da preservação do patrimônio cultural brasileiro, pois viabilizou a recuperação de 300 edifícios, certamente beneficiando mais de mil moradores de centros históricos.

Assim, o financiamento para a recuperação dos imóveis privados deve se consolidar na estrutura do Iphan como uma ação permanente, dando continuidade e amplitude àquilo que já foi realizado.

Por último, é importante destacar que o auge das inflexões do Monumenta se deu com a sua incorporação ao Iphan em 2006, quando assumi a presidência da instituição, resgatando o seu papel na política federal de preservação do patrimônio. De certa maneira, esse processo repetiu o ocorrido nos anos 1980, quando a antiga Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Sphan) também aglutinou o Programa de Cidades Históricas e a Fundação Pró-Memória. Hoje estamos incorporando a dinâmica da política de cultura popular do patrimônio imaterial, bem como o Programa Monumenta. É um momento de fortalecimento da instituição, que lhe atribui melhores condições de ser realmente protagonista no processo de promoção do patrimônio cultural brasileiro.

Luiz Fernando de Almeida
Presidente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
Coordenador Nacional do Programa Monumenta

José Paulo Lacerda

Alcântara/MA

Sumário

Apresentação 03

Siglas 08

I. A contribuição do Monumenta para a experiência brasileira de financiamento à habitação em sítios históricos 09
Jurema Machado
A habitação em centros históricos 09
Presença do Estado: intervenções e regulação urbanística 10
A importância da reabilitação: descoberta tardia? 11
O momento atual e a contribuição do Monumenta 12

II. Recuperação de centros urbanos: a experiência da Caixa com o Programa Monumenta 15
Jorge Fontes Hereda

III. O papel do financiamento para a recuperação de imóveis privados no Programa Monumenta 17
Érica Diogo
Programa Monumenta: o modelo inicial 17
A implementação do Programa 19
Críticas ao modelo e transformações estruturais 20
Um panorama da recuperação de imóveis privados 24

IV. Desafios da continuidade e o aperfeiçoamento necessário 29
Érica Diogo
Complexidade operacional e a estruturação dos meios institucionais, jurídicos, financeiros e técnicos 29
Fragilidade institucional e o papel dos Fundos Municipais de Preservação 32
Situação jurídica dos imóveis e as garantias para o financiamento 37
A demanda da população de baixa renda e os subsídios 39
Fluxo do financiamento 42

V. Resultados alcançados nas cidades 45
Caracterização da demanda 48
O perfil dos contratos assinados 51
Considerações finais 53

Região Norte

1.Natividade/TO 55
2.Manaus/AM 77
3.Belém/PA 83

Região Nordeste

4.Alcântara/MA 93
5.Olinda/PE 99
6.Recife/PE 105
7.Penedo/AL 111
8.SãoCristóvão/SE 123
9.Laranjeiras/SE 129
10.Lençóis/BA 135
11.Cachoeira/BA 147
12.Oeiras/PI 167
13.Icó/CE 171

Região Centro-Oeste

14. Corumbá/MS 181
15. Goiás/GO 191

Região Sudeste

16. Serro/MG 207
17. Diamantina/MG 217
18. Mariana/MG 229
19. Ouro Preto/MG 239
20. Congonhas/MG 249
21. Rio de Janeiro/RJ 257
22. São Paulo/SP 269

Região Sul

23. São Francisco do Sul/SC 275
24. Pelotas/RS 285
25. Porto Alegre/RS 293

SIGLAS

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento.

BNH – Banco Nacional de Habitação.

Caixa – Caixa Econômica Federal.

FNPM – Fundação Pró Memória.

Iphan – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

SPHAN – Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

UCG – Unidade Central de Gerenciamento (equipe de técnicos responsável pelo gerenciamento do Programa Monumenta, vinculada ao Ministério da Cultura, sediada em Brasília).

UEP – Unidade Executora do Projeto (equipe de técnicos locais responsável pela execução do Programa, sediada nas próprias cidades ou nas capitais).

Unesco – Organização das Nações Unidas para a educação, a ciência e a cultura.

I. A contribuição do Monumenta para a experiência brasileira de financiamento à habitação em sítios históricos

Jurema Machado[1]

A habitação em centros históricos

O desafio de reinserir a habitação nos sítios históricos, ao contrário do que possa parecer, não é um tema novo no Brasil. Algumas décadas de experiência já permitem refletir a partir de uma perspectiva histórica, seja da evolução morfológica e funcional desses sítios, seja das tentativas de reversão dos processos de degradação e de perda de população residente.

Estes a que hoje chamamos "centros históricos" faziam parte, até pelo menos a primeira metade do século XX, de contextos urbanos muito menos complexos, e essa condição possibilitou que eles permanecessem, por muito tempo, como áreas multifuncionais. A personalidade desses lugares, representada pela tipologia do espaço edificado e pela forma de apropriação dos espaços públicos, chega até nós descrita pela iconografia, pelos registros da história do cotidiano e pela literatura. A multiplicidade de situações e de personagens e uma relação amigável com a rua explicam muito do encantamento exercido por essas áreas e fazem com que, dentre os objetivos dos atuais projetos de reabilitação, sempre esteja a tentativa de reproduzir formas de sociabilidade e de relação com a cidade que se perderam no tempo.

Relatos sobre o momento da especialização do centro e da perda da sua função residencial são comuns a todos os sítios históricos brasileiros e estão sempre associados a um conjunto de fatores: o processo de industrialização, a expansão demográfica, a formação de periferias urbanas e a presença do Estado, seja por meio de grandes cirurgias urbanas destinadas a intervenções no sistema viário e de transporte, seja por mecanismos da legislação urbanística.

Essas ações são geralmente acompanhadas por uma crescente associação do centro à imagem de "local turístico" ou "sítio histórico", o que, se por um lado o promove a referência simbólica, por outro irá significar sua condenação a um local apartado da vida da cidade. Sobre esse aspecto, Argan[2] afirma que o conceito de centro histórico pode ser instrumentalmente útil na definição das normas de uso e ocupação do solo, mas que é "teoricamente absurdo porque, se se quer conservar a cidade como instituição, não se pode admitir que ela conste de uma parte histórica, com um valor qualitativo, e de uma parte não-histórica, com caráter puramente quantitativo. Fique bem claro que o que tem e deve ter não apenas organização, mas substância histórica, é a cidade em seu conjunto, antiga e moderna." As tentativas de se confinar centros históricos acabam por conferir-lhes exatamente

1 Jurema Machado é coordenadora de cultura da Unesco no Brasil.

2 Argan, Giulio Carlo. *História da Arte como História da Cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 1995.

o oposto, ou seja, um caráter "não histórico", na medida em que tendem a suprimir sua densidade e seu caráter, atributos que resultam exatamente da superposição e do entrelaçamento de diversas temporalidades.

Na mesma direção, a indução de quaisquer novas especializações dos centros históricos soa absurda nos dias de hoje. Caminha no sentido contrário de tudo o que a trajetória desses lugares nos mostrou e está fadada ao insucesso – desde a sua condenação a "local turístico", até a reintrodução do uso residencial dirigida a uma única clientela, seja a de baixa renda, seja a destinada a sofisticados *lofts* e *flats*.

A presença do Estado: intervenções e regulação urbanística

Contrariamente à idéia de que as cidades coloniais brasileiras tenham sido desenhadas pelo acaso, a documentação histórica demonstra que a morfologia, as tipologias das construções, alinhamentos e mesmo o uso do solo resultavam, em grande medida, de posturas urbanísticas impostas por Ordenações do Reino e, posteriormente, pelo governo provincial. A grande influência dos tratadistas, difundidos pelas "irmandades embandeiradas", uma espécie de versão local das corporações de ofício, era fator de unidade tipológica e estilística. Além dos padrões extraídos dos clássicos, engenheiros militares, como José Fernandes Pinto Alpoim (1700-1765), foram grandes difusores dos conhecimentos de arquitetura e das técnicas construtivas[3].

Se tais fatores explicam muito da unidade morfológica, mais tarde, a ação do Estado virá a ser determinante dos processos de perda de população residente nas áreas centrais, especialmente dos primeiros anos do século XX até pelo menos os anos 1960.

As intervenções republicanas, cuja motivação explícita foi, na maior parte das vezes, o saneamento, e cuja motivação implícita era a introdução de uma nova ordem política, transformaram radicalmente as maiores cidades brasileiras entre 1890 e 1920[4]. Em muitas delas, retirar moradia das áreas centrais era um objetivo a ser alcançado. Dando continuidade às intervenções físicas, a legislação de uso e ocupação do solo obrigava a verticalização e o uso comercial exclusivo para as novas edificações que viessem a se implantar nessas regiões. Nos anos 1960-1970, as cirurgias urbanas visando novas soluções viárias arremataram esse quadro de sucessivas e radicais alterações.

Constatar a dimensão e a profundidade com que as intervenções dos governos induziram à situação encontrada hoje nos centros históricos reforça a premissa de que as tentativas de reversão devem buscar instrumentos de abrangência, no mínimo, análoga, obviamente que transpostos para os padrões atuais.

É importante eliminar definitivamente a idéia de que os processos de degradação dos centros tradicionais sejam "naturais" ou "inexoráveis". Antes, é fundamental compreender que sua origem é ampla e complexa o suficiente para tragar impiedosamente quaisquer soluções parciais, como já temos exemplos na própria

3 Cavalcanti, Nireu. *O Rio de Janeiro setecentista: a vida e a construção da cidade, da invasão francesa até a chegada da Corte*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2004.

4 Reis, Nestor Goulart. *Algumas experiências urbanísticas do início da República*. São Paulo: Cadernos de Pesquisa do LAP – USP, 1994.

Ouro Preto/MG

experiência brasileira. Por soluções parciais entendam-se aquelas de natureza apenas física, não integradas a estratégias de desenvolvimento local e de gestão, assim como a mecanismos que se valham da lógica do próprio mercado para garantir o interesse público da preservação e do acesso à moradia.

Talvez esteja aí um dos maiores diferenciais da experiência do Monumenta, cujo componente de financiamento à recuperação de imóveis privados foi concebido como parte integrante de uma estratégia de desenvolvimento para as áreas urbanas selecionadas, como se verá adiante.

A importância da reabilitação: descoberta tardia?

A imagem do crescimento das cidades como algo vertiginoso e incontrolável favorece o entendimento de que tanto a compreensão do problema quanto os planos de intervenção tenham chegado tardiamente em relação aos processos de degradação verificados nos sítios históricos. Mas os dados mostram justo o contrário, o que só faz aumentar a responsabilidade dos entes públicos e nos obriga a indagar sobre as razões de resultados ainda tão modestos quando se fala em reversão dos processos de esvaziamento residencial dessas áreas.

A cidade como objeto de interesse da preservação não é uma "descoberta" recente do Iphan. De uma maneira ou de outra, os centros históricos mais expressivos estavam todos protegidos até pelo menos os anos 1970, quando se verifica o ápice dos processos de crescimento urbano no país. No entanto, a dinâmica urbana dessas áreas não foi objeto da atuação do Iphan e, ainda que com exceções episódicas, não se configurou um processo de gestão que envolvesse outros agentes e instrumentos complementares, essenciais à preservação dos conjuntos urbanos.

Numerosos exemplos de planos urbanísticos para os centros históricos (quase sempre abordando a questão da habitação) já perduram há décadas, alguns elaborados até precocemente em relação aos processos de deterioração. É o caso de São Luís (primeiro plano do Iphan em 1959 e plano de Michel Parent, a pedido da Unesco, em 1966)[5]; Ouro Preto (Plano Vianna de Lima, a pedido da Unesco, em 1971, e Plano da Fundação João Pinheiro, em 1974); o PCH - Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas (1973); planos de reabilitação do centro histórico de Salvador (primeiras medidas no final dos anos 1970, intensificadas quando da inscrição do Pelourinho na Lista do Patrimônio Mundial, em 1985)[6]; Recife (primeiras propostas de revitalização com origem no PCH, ou seja, há quase trinta anos)[7]; Corredor Cultural do Rio de Janeiro (próximo de completar trinta anos se considerado seu início em 1979)[8].

O exemplo mais emblemático foi a tentativa, durante a gestão de Aloísio Magalhães no Iphan, de se criar um programa habitacional específico para os sítios históricos por meio do Banco Nacional da Habitação, o BNH. A idéia foi implementada sob a forma de um projeto piloto na cidade de Olinda (inscrita na Lista do Patrimônio Mundial em 1983) e se encerrou com a extinção do BNH, em 1986. Na composição do financiamento, cabia ao Iphan o aporte de recursos a fundo perdido e ao mutuário o pagamento da parte financiada pelo BNH. Diante das dificuldades de comprovação de renda pela população, o Município atuou como agente promotor e ofereceu as garantias ao Banco. Embora breve, a experiência foi considerada um sucesso pelo interesse e participação dos moradores, pelo baixo índice de inadimplência e pelos subsídios gerados para experiências de financiamentos habitacionais em sítios históricos[9].

O momento atual e a contribuição do Monumenta

As atuais experiências de inserção da habitação em centros históricos valem-se das experiências anteriores e, em muitos casos, dos investimentos feitos na recuperação física e ambiental dessas áreas. Pode-se dizer que

5 Andrés, Luis Phelipe. Palestra apresentada no Seminário Internacional Reabilitação Urbana de Sítios Históricos. Iphan, Brasília, abril de 2002.

6 IV Encontro Sirchal – Relatório do Grupo de Trabalho do Eixo Temático 3. Salvador, junho de 2000.

7 Campos, Heleniza Ávila. Comércio na área central do Recife (PE-Brasil): novos e antigos conceitos acerca da história da cidade. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, vol. VI, nº 119 (57), 2002. [ISSN: 1138-9788] http://www.ub.es/geocrit/sn/sn119-57.htm

8 Pinheiro, Augusto Ivan de Feitas. *Corredor Cultural: a reabilitação urbana em processo*. Palestra apresentada ao Seminário Heritage Conservation in South America. World Monuments Fund, São Paulo, abril de 2002.

9 Sant'anna, Márcia. *A preservação dos sítios históricos no Brasil (1937-1990)*. Palestra apresentada no IV Encontro Sirchal, Salvador, junho de 2000.

as iniciativas atuais têm em comum, de um lado, uma visão global da reabilitação e a plena convicção de quão fundamental é a habitação nesse processo; de outro, a opção, aparentemente contraditória, por soluções ainda muito artesanais.

Encontram-se implantados ou em implantação, em vários locais do país, projetos que demandam a articulação de uma verdadeira colcha de retalhos de fontes de financiamento, envolvendo recursos dos orçamentos públicos, de emendas parlamentares, de leis de Incentivo à Cultura, da Caixa Econômica Federal, de cooperações internacionais e de financiamentos do BID – este último, no caso do Monumenta.

Além dos exemplos citados de projetos financiados por meio do componente de Imóveis Privados do Monumenta, há vários outros, com estratégias mais ou menos análogas, em diferentes fases de maturação e efetividade. É o caso do Rio de Janeiro, de São Luís, Salvador, Belém, Porto Alegre, Belo Horizonte, São Paulo e Recife.

Da concepção à entrega dos imóveis, tais projetos consomem extenso período de tempo, em parte dedicado à "engenharia" do financiamento e, em parte, à aprovação da solução arquitetônica. A utilização dessas diversas fontes a fundo perdido, que funcionam como um patamar a partir do qual se consegue viabilizar o financiamento, tem sido uma operação lenta e trabalhosa. Onera o tempo dos projetos e sobrecarrega o gerenciamento. Mais importante, no entanto, é que esse formato, como todo artesanato, tem enorme valor intrínseco, mas não tem escala – ou seja, não permite avançar na proporção com que os problemas se apresentam.

As várias experiências têm confirmado que a equação de viabilidade desses empreendimentos, se permanecer limitada ao edifício isolado – leia-se, edifício com sistema construtivo tradicional, muitas vezes complexo, elementos decorativos etc. – não tem solução. Parece fundamental alterar a ótica dos estudos de viabilidade incorporando pelo menos dois aspectos. O primeiro deles seria introduzir nas avaliações o "custo de não fazer", tema que não é novidade para a área ambiental, para análise de empreendimentos em infra-estrutura e para

7ª Etapa de recuperação do Centro Histórico de Salvador/BA

diversos setores da economia. A questão que se coloca é: quanto custará, daqui a 20 ou 30 anos, a degradação irreversível da área central de uma grande capital? Ou: quanto custarão novas expansões periféricas? Ou a perda definitiva de valores simbólicos e de referenciais das nossas cidades?

O segundo aspecto certamente agrega complexidade aos projetos, mas parece inevitável: as análises de viabilidade deveriam referir-se não ao edifício, mas a um conjunto integrado de intervenções, onde algumas serão deficitárias e outras passíveis de absorção pelo mercado e reversão da valorização imobiliária em favor do financiamento dos projetos. Esse raciocínio é aplicado pelo Monumenta, por meio das chamadas Áreas de Projeto. As Áreas de Projeto são a unidade de intervenção do Programa em cada cidade conveniada, para onde convergem os investimentos em restauração, em recuperação de espaços públicos e em promoção de atividades que induzam à apropriação e à vitalidade econômica. A equação de sustentabilidade em cada cidade, condição determinante para o acesso aos recursos, refere-se ao conjunto das ações sobre essa área, e não às intervenções isoladamente.

Penedo/AL

O interesse demonstrado pelos proprietários no financiamento oferecido pelo Programa superou em muito o previsto (ver capítulo V). Foi tanto maior quanto mais bem-sucedidas as demais intervenções do Monumenta, entendendo-se por bem-sucedidas aquelas capazes de induzir a uma nova dinâmica nas Áreas de Projeto. Em outras palavras, o financiamento ganhou interesse quando funcionou em sintonia com a estratégia do Programa, corroborando a tese já mencionada de que a reinserção de habitação só tem sucesso se articulada ao desenvolvimento integrado de uma determinada região da cidade.

Ainda que com todas as limitações decorrentes das características complexas dos edifícios e da pequena capacidade de endividamento da maioria dos proprietários, o financiamento de imóveis privados é, dentre as diversas intervenções possibilitadas pelo Programa, aquela que demonstra maior viabilidade financeira.

O conjunto de experiências apresentado nessa publicação, além do seu valor intrínseco, tem enorme capacidade de demonstração, propiciando ao Monumenta ultrapassar, como sempre foi seu objetivo, as limitações de um programa governamental para alcançar o patamar das políticas de maior escala e perenidade.

II. Recuperação de centros urbanos: a experiência da Caixa com o Programa Monumenta

Jorge Fontes Hereda[10]

A questão da revitalização de centros urbanos, muito embora seja um tema da maior relevância tanto em termos sociais quanto econômicos, tem sido relegada a segundo plano pela maioria dos municípios brasileiros. Historicamente verifica-se que, à medida que o mercado imobiliário se expande, a única opção para a maioria das famílias é adquirir suas moradias em regiões periféricas, distantes dos centros urbanos. Progressivamente o mercado residencial vai se estendendo e, ao mesmo tempo, gerando importantes mudanças nas relações sociais e econômicas de uma parte significativa da população.

Tal processo provoca conseqüências sociais injustas e situações econômicas irracionais. Isso porque o inchaço da periferia acaba por forçar investimentos maciços em infra-estrutura e, à medida que a área anteriormente distante se "aproxima" da região central, realimenta o processo de expulsão das famílias de baixa renda, construindo-se novas regiões periféricas. Ao mesmo tempo, a sobrevalorização da "nova região central" transforma em obsoleta grande parte do outrora elitista centro urbano e provoca sua decadência econômica. A ausência de investimentos gera deterioração progressiva e amplia a situação de abandono.

Além de serem poucas as iniciativas destinadas a revitalizar os centros urbanos, verifica-se que estas, em sua maioria, apresentam uma série de distorções. O primeiro ponto a ser destacado é que, de uma maneira geral, tais iniciativas têm sido tomadas apenas pelo poder público, muito embora quase sempre possam se constituir em importantes mecanismos de parcerias público-privadas. Algumas experiências exitosas têm demonstrado que, com alguma criatividade, é possível realizar importantes obras com poucos recursos públicos e grandes lucros para o setor privado.

Outro ponto de preocupação é a pouca tradição e/ou desinteresse pela recuperação do velho, dando-se preferência pela solução aparentemente mais fácil – destruição do velho para construção do novo. Mesmo que se abstraia a questão da preservação histórica, perde-se grande oportunidade: a de que empresas e profissionais do setor da construção civil se capacitem para explorar fantástico nicho de mercado.

O processo de revitalização dos centros urbanos apresenta também um misto de ambigüidade e paradoxo, o qual se reflete na latente tensão entre o local e o global. Em um cenário cada vez mais dinâmico e globalizado, as cidades precisam construir um diferencial competitivo e, nesse contexto, nas ações de revitalização, tem-se buscado explorar a tradição e a cultura locais. No entanto, para a construção de diferencial competitivo, o que se verifica com freqüência é o comprometimento da diferenciação que marcava cada localidade. Muitas vezes, os interesses econômicos acabam por prevalecer

10 Jorge Fontes Hereda é vice-presidente de governo da Caixa Econômica Federal.

Diamantina/MG

sobre os aspectos culturais e os costumes locais, quer no plano urbanístico, seja no plano arquitetônico. Embora pareçam evidentes as melhorias físicas resultantes da revitalização, o grande desafio situa-se no nível social e cultural: como melhorar o físico, preservando sua história e não gerando novo processo de expulsão?

Faz parte da própria história da Caixa Econômica Federal apoiar o desenvolvimento sustentável e contribuir para a construção de um Brasil melhor. No que concerne à revitalização dos centros urbanos, a entidade tem apoiado ações que visam quebrar o paradigma da pseudoincompatibilidade entre o antigo e o novo e que privilegiem a inclusão social.

Nesse contexto, em parceria com o Ministério da Cultura, a Caixa opera o Programa Monumenta, que adota conceito inovador e procura conjugar a recuperação e preservação do patrimônio à promoção da diversidade de usos nas áreas centrais. A atuação está focada na contratação de financiamentos para execução de obras em imóveis públicos, bem como destinados a proprietários particulares – pessoas físicas ou jurídicas – de imóveis tombados.

Os números obtidos até o momento ainda não são por demais expressivos, porém, isso é uma questão de tempo. Mais importante que os números é o conceito do Programa, que visa transformar o obsoleto em produtivo, preservando suas características sem torná-lo inacessível às famílias de menor poder aquisitivo, isto é, sem gerar novo processo de expulsão.

III. O papel do financiamento para a recuperação de imóveis privados no Programa Monumenta

Érica Diogo[11]

Programa Monumenta: o modelo inicial

O Programa Monumenta foi concebido, no final da década de 1990, com o objetivo de dinamizar o processo de preservação do patrimônio histórico dos núcleos urbanos sob proteção federal, por meio de uma atuação que integrasse desde a restauração de monumentos até a capacitação de mão-de-obra. Busca gerar condições de desenvolvimento local e garantir a manutenção e a continuidade das ações pelos próprios atores municipais.

A estruturação das ações para cada cidade fundamentou-se na implementação de atividades ligadas ao turismo cultural, tido como principal, ou única, alternativa viável para aliar o desenvolvimento local à preservação.

Esse modelo de intervenção esteve em consonância com a visão, dominante na época (Carta de Quito[12]), de que o desenvolvimento local passava necessariamente pelo crescimento das atividades turísticas no núcleo histórico. De acordo com essa perspectiva, o aproveitamento econômico do patrimônio ocorreria logo que um conjunto integrado de ações fosse implementado. Assim, os monumentos nacionais recuperados abrigariam atividades e funções que dariam sustentação às novas atividades, ligadas ao turismo, ou fortaleceriam as já existentes. Os espaços públicos, praças, parques, ruas ou orlas se integrariam e se articulariam com os monumentos nacionais, promovendo um uso mais intenso e qualificado desses espaços.

O aproveitamento do potencial de exploração das atividades turísticas nas áreas recuperadas como fonte de sustentação do patrimônio já havia feito parte do Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas – PCH[13] – no período de 1973 a 1986. Esse direcionamento buscou, de certa forma, responder à questão, que se colocava até a década de 1960, de como superar uma atuação de preservação do patrimônio restrita a salvar alguns bens das dinâmicas e processos de transformação e expansão urbanas resultantes do desenvolvimento industrial nas cidades brasileiras. No entanto, a proteção de um bem relevante para o patrimônio histórico não se mostrou suficiente para sua preservação, e muito menos para reinseri-lo na dinâmica urbana, mantendo-o em uso.

"O principal efeito do dispositivo de patrimônio era selecionar os bens que seriam postos a salvo da dinâmica de transformação urbana, mas, ao poupá-los, produzia,

11 Érica Diogo é coordenadora de Imóveis Privados do Programa Monumenta.

12 Cury, Isabelle (org). *Cartas Patrimoniais*. Rio de Janeiro: Iphan, 2004.

13 O Programa Integrado de Reconstrução de Cidades Históricas – PCH – foi instituído em 1973 junto à Secretaria de Planejamento da Presidência da República, ao Iphan e à Embratur. Os recursos federais eram oriundos do Fundo de Desenvolvimento de Programas Integrados – FDPI.

muitas vezes, sua desvalorização, abandono e destruição. Enfim, um efeito contrário que necessitava ser modificado e absorvido."[14]

O Programa Monumenta, por considerar a preservação do patrimônio cultural, no longo prazo, dependente de aportes privados e de mobilização da sociedade civil, pretendeu expandir a preservação do patrimônio cultural para além da ação isolada do Estado. Essa premissa também fazia parte do Programa de Quito que, além disso, influenciou positivamente o tratamento dos centros históricos por aliar três aspectos fundamentais: habitabilidade, acessibilidade e dinamização econômica.

A participação da sociedade civil (moradores, usuários, proprietários, empreendedores) no Programa Monumenta dar-se-ia, e efetivamente se deu, por meio do apoio a projetos de capacitação e promoção de atividades econômicas e da recuperação dos imóveis privados localizados nas áreas de intervenção.

A melhoria das condições de uso e, principalmente, de moradia das edificações localizadas nos centros históricos deveria ser realizada pelos próprios moradores e usuários, que teriam a possibilidade de contrair um financiamento em condições bastante acessíveis para a reforma dos imóveis. Essa recuperação permitiria que as funções originais dos edifícios, eventualmente acrescidas de novas, fossem retomadas em condições adequadas.

A permanência dos moradores nos centros históricos, independentemente de suas rendas, seria favorecida pelas condições facilitadas dos financiamentos, tanto para moradias quanto para o comércio e negócios.

As ações de capacitação foram pensadas para permitir a incorporação da mão-de-obra local ao trabalho nas obras de restauro e para possibilitar às entidades locais dar apoio à promoção de atividades econômicas ligadas ao desenvolvimento do turismo.

Além disso, os projetos de educação patrimonial, voltados aos moradores, deveriam acontecer em sintonia com as demais intervenções. Essa sintonia seria fundamental, inclusive, para atender a um dos objetivos principais do Programa, que era, e continua sendo, aumentar a consciência da população sobre a importância da preservação do patrimônio cultural.

Outro objetivo perseguido pelo Programa foi criar condições para certa autonomia municipal na conservação do patrimônio das cidades, reduzindo sua dependência dos governos federal e estaduais, em consonância com a descentralização administrativa expressa na Constituição de 1988.

Nesse mesmo sentido, o PCH já havia investido, ainda na década de 1970, na estruturação de um sistema de patrimônio que era formado por um fundo de preservação, um conselho gestor e uma fundação. Esse tipo de protagonismo municipal, no entanto, ainda é muito incipiente e representa um enorme desafio, uma vez que as ações de preservação têm se caracterizado por uma atuação centralizadora, relegando aos municípios uma posição menos ativa no processo.

O Monumenta propôs, para ampliar ou promover a autonomia municipal, a criação ou, em muitos casos, o fortalecimento de uma estrutura local de gestão do

14 Sant'Anna, Márcia. *A cidade-atração: a norma de preservação no Brasil dos anos 90*. Tese de doutorado apresentada à Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2004. p. 27.

patrimônio pela constituição de um Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural. Os recursos, oriundos do conjunto de intervenções promovidas pelo Monumenta e do aporte orçamentário municipal anual, devem ser destinados às ações de preservação e conservação do patrimônio cultural. A gestão do Fundo é feita de forma compartilhada com o Conselho Curador, que tem formação paritária entre representantes do poder público e da sociedade civil.

Aureo Berger

São Francisco do Sul/SC

A implementação do Programa

No recorte do Monumenta, seriam elegíveis à participação as cidades com patrimônio sob proteção federal, de acordo com uma ordem de classificação estabelecida por um grupo de especialistas[15]. Os critérios adotados levavam em consideração a existência de sítios históricos urbanos nacionais e conjuntos urbanos de monumentos nacionais. Ao todo, havia 80 cidades elegíveis. Foram atendidas pelo Programa 26[16] delas, distribuídas em 17 estados. As demais puderam participar, a partir de 2004, de editais de apoio a projetos pontuais nas áreas de capacitação e promoção de atividades econômicas.

No início dos trabalhos, o Programa promoveu, para cada cidade, análises detalhadas das condições físicas, econômicas e sociais. O diagnóstico identificou as possibilidades que a cidade teria de garantir a sustentabilidade financeira do projeto e, a partir daí, definiu-se um conjunto de ações a serem implementadas. Esse conjunto de estudos e propostas foi chamado Perfil do Projeto.

As ações do Programa compreendem a restauração de monumentos nacionais, requalificação urbanística de espaços públicos, financiamento para a recuperação de imóveis privados, fortalecimento institucional, capacitação, promoção de atividades econômicas e educação patrimonial. Todas as cidades, independentemente do porte, da estrutura social ou da dinâmica local, deveriam desenvolver todas essas ações.

O enfoque principal de cada projeto variou de acordo com as características urbanísticas locais. Em algumas cidades, como São Francisco do Sul (SC) e Corumbá (MS), a intervenção mais estruturante foi a requalificação da orla, fluvial ou marítima; em outras, a requalificação das praças e parques, como foi o caso de Vale dos Contos

15 Brasil. Mistério da Cultura. ProgramaMonumenta. Cadernos Técnicos. *Sítios históricos e conjuntos urbanos de monumentos nacionais*. Brasília: Ministério da Cultura, Programa Monumenta, 2005.

16 Alcântara (MA), Belém (PA), Cachoeira (BA), Congonhas (MG), Corumbá (MS), Diamantina (MG), Goiás (GO), Icó (CE), Laranjeiras (SE), Lençóis (BA), Manaus (AM), Mariana (MG), Natividade (TO), Oeiras (PI), Olinda (PE), Ouro Preto (MG), Pelotas (RS), Penedo (AL), Porto Alegre (RS), Recife (PE), Rio de Janeiro (RJ), Salvador (BA), São Cristóvão (SE), São Francisco do Sul (SC), São Paulo (SP) e Serro (MG).

e do Horto Botânico de Ouro Preto (MG). Houve ainda cidades em que a recuperação dos imóveis privados assumiu esse papel, entre elas, Natividade (TO), Porto Alegre (RS) e Goiás (GO).

Desde a concepção original, os resultados positivos dos financiamentos para a recuperação dos imóveis privados seriam fundamentais para a manutenção dos Fundos de Preservação, representando sua principal fonte de receita. Isso porque o incremento dos fundos não ficaria dependente do resultado da implementação de novas ações pelos municípios, e também porque inicialmente a sustentabilidade do Programa na cidade seria medida pela capacidade de manutenção dos mesmos.

Críticas ao modelo e transformações estruturais

Algumas críticas[17] foram feitas ao modelo de sustentabilidade do Programa Monumenta porque nem todas as cidades envolvidas teriam ou têm potencial e demanda para desenvolver atividades turísticas capazes de promover uma mudança na dinâmica de proteção e depreciação do patrimônio. Seria necessário identificar outras atividades capazes de alterar a dinâmica local, fossem elas existentes ou passíveis de introdução.

A supervalorização do turismo cultural como tábua de salvação para todos os males dos centros históricos já foi duramente criticada. Paulo Ormindo[18] lembra que essa noção correspondeu aos interesses da indústria turística para diversificar e expandir suas atividades e que esse modelo, replicado em diversas cidades, levou a situações extremas em que se comprometeu a ocupação tradicional do lugar, transformando moradias e pequenos comércios em restaurantes e galerias de arte.

A Coordenação Nacional do Programa Monumenta, a partir de 2003, começou a absorver as críticas ao modelo e redirecionou sua atuação. Lançou o foco em dois sentidos: promover a implementação de projetos ligados às reais potencialidades de desenvolvimento econômico e social das cidades, ampliando as possibilidades para além do turismo cultural, e priorizar a recuperação dos imóveis privados, principalmente por sua importância na manutenção da moradia e dos usos tradicionais nos sítios históricos.

Buscou-se também dar uma dimensão urbana para as intervenções de qualificação do espaço público, de modo a valorizar o uso cotidiano desses espaços pelos moradores, estabelecendo, inclusive, novas visuais da cidade. Isso acontece em São Francisco do Sul, com a orla da baía da Babitonga, em Icó, com o Largo do Theberge, em Olinda, com a requalificação do Fortim, e em Lençóis e Cachoeira, com suas orlas fluviais.

Quanto às novas dinâmicas de desenvolvimento local, destaca-se a articulação do Monumenta com o Ministério da Educação para a instalação de *campi* de Universidades Federais em Cachoeira, na Bahia, e em Laranjeiras, em Sergipe. Ambas viveram sérios processos de

17 Sant'Anna, Márcia. *A cidade-atração: a norma de preservação no Brasil dos anos 90.* Tese de doutorado apresentada à Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2004.

18 Ormindo, Paulo. *La lenta construcción de modelos de intervención en centros históricos americanos. In Centros Históricos de América Latina y el Caribe.* Quito: Unesco BID/ Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia e Flacso, 2001.

estagnação econômica que levaram o patrimônio local a uma grave situação de arruinamento e inutilização. Grande parte dos casarões, construídos nessas cidades no auge da economia agrícola, encontra-se hoje em ruínas, chegando, em alguns casos, a comprometer a segurança pública. E, justamente, duas dessas grandes ruínas estão sendo restauradas para abrigar as instalações universitárias. As novas atividades movimentam a dinâmica local, criando demandas tanto para a geração de emprego e renda quanto para a recuperação e utilização do sítio histórico.

O enfoque dado ao financiamento para a recuperação dos imóveis privados, por sua vez, deveu-se ao entendimento de que se trata de um instrumento capaz de consolidar a questão da moradia como eixo estrutural das estratégias de recuperação dos centros históricos, tanto nas grandes como nas pequenas cidades. Por meio dele, valoriza-se a dimensão humana no uso cotidiano do patrimônio.

Para entender esse papel da moradia é importante lembrar que os processos de crescimento urbano geram em diversas cidades, em particular nas grandes, o esvaziamento e a degradação das áreas centrais, caracterizados principalmente pela redução do número de moradores, subutilização dos imóveis, deterioração do patrimônio histórico, precarização das moradias, concentração de atividades informais, mudança no perfil socioeconômico dos moradores, dos usuários e das atividades locais, além da transferência de organismos públicos e privados para outras localidades.

Em muitos casos, a esse esvaziamento central se soma a extensão da mancha urbana para as periferias (para o assentamento da população de baixa renda, é claro) e em direção a novas áreas de especulação imobiliária, para assentar atividades ligadas às classes de maior poder aquisitivo.

Essa situação resulta na subutilização dos recursos disponíveis nas áreas centrais, como infra-estrutura, sistema de transportes, estoque imobiliário (constituído também por bens de relevância histórica). Provoca ainda o adensamento populacional de baixa renda em áreas não servidas de infra-estrutura e distantes dos locais de trabalho e a concentração de atividades econômicas em áreas de especulação imobiliária.

Trata-se, assim, de uma forma de crescimento urbano caracterizada pela separação das diferentes classes sociais no município e pela má utilização dos recursos públicos, pois além de não utilizar o que já existe, exige a ampliação de infra-estrutura e serviços públicos para áreas antes não ocupadas.

No caso das pequenas e médias cidades, a segregação territorial pode não ser tão acentuada, porque, com freqüência, as classes mais altas saíram da própria cidade e não apenas da localidade. É muito difícil encontrar alguma cidade que ainda tenha as famílias abastadas que construíram os palacetes e casarões como seus atuais moradores.

Em algumas das cidades pequenas, principalmente naquelas em que a arquitetura protegida não é monumental, a desaceleração econômica desencadeou um empobrecimento da população, sem gerar rotatividade e esvaziamento. As famílias permanecem morando nos sítios históricos, mas não têm recursos para fazer as manutenções necessárias e dependem de algum suporte financeiro para continuar morando em condições adequadas.

Salvador/BA

Ormindo[19] destaca que a moradia é uma questão chave para a reabilitação dos centros históricos por vários motivos. Primeiro, porque estes sempre tiveram caráter multifuncional, e é nesse aspecto que está sua vitalidade e dinamismo. Segundo, porque cria vínculos afetivos com os edifícios e com o bairro que facilitam a conservação. Terceiro, porque a presença de população fixa estabelece uma economia própria do bairro, representada pelo comércio de primeira necessidade, a produção artesanal e os serviços. E, finalmente, porque a moradia pode garantir atividade e segurança o dia todo. O autor reforça ainda que as tipologias arquitetônicas dos centros históricos são basicamente habitacionais ou mistas e que a eliminação progressiva dessa função significa não somente sua descaracterização funcional como também arquitetônico-patrimonial.

Para Márcia Sant'Anna, "desde o final dos anos 70, a habitação surgiu como a instância mais adequada e capaz de traduzir em ações concretas os princípios da política de preservação que se queria aliada à promoção social e à valorização econômica do patrimônio."[20]

Os aspectos positivos desse tipo de ação já foram reconhecidos com o sucesso de uma breve experiência realizada em Olinda em 1985. "A experiência de financiamento da recuperação de imóveis com recursos do Banco Nacional da Habitação, realizada em Olinda, embora não tenha sido desenvolvida por completo, foi,

19 Ormindo, Paulo. La lenta construcción de modelos de intervención en centros históricos americanos. In *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*. Quito: Unesco/ BID/ Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia e Flacso, 2001.

20 Sant'Anna, Márcia. *Da cidade-monumento à cidade documento. A trajetória da norma de preservação de áreas urbanas no Brasil (1937-1990)*. Salvador: dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia, 1995. p.197.

sem dúvida, a que apontou o caminho mais seguro para tornar a preservação uma atividade auto-sustentada e de valor social. Mostrou que o financiamento da atividade privada de conservação pode ser capaz de tornar a preservação de áreas urbanas uma tarefa compartilhada entre particulares e poder público"[21].

Esse projeto teve origem em um documento apresentado por Paulo Ormindo, em 1978, em um simpósio do BNH, e uma pesquisa desenvolvida para a Fundação Pró Memória. A proposta era a criação de uma linha de crédito para a recuperação de imóveis históricos para uso habitacional, mostrando claramente a importância do aproveitamento habitacional do patrimônio construído. Nessa época, já se buscava demonstrar as vantagens de recuperação de conjuntos de imóveis nos centros históricos em relação à expansão habitacional nas áreas periféricas. Apesar desse esforço, todas as ações que antecederam o Monumenta não conseguiram avançar e consolidar uma linha de crédito com essa finalidade.

Ermínia Maricato também fala da importância da moradia social nas intervenções, para que sejam democráticas e possam garantir o direito à cidade para todos. No caso específico da reabilitação das áreas centrais, ela destaca o seguinte: "A revitalização de velhos centros urbanos exige a defesa do pequeno comércio como estratégia para a manutenção de empregos e também das características históricas do patrimônio construído. Nem sempre esse patrimônio é de primeira grandeza, como o são os imóveis tombados, devido ao seu valor histórico, arqueológico e artístico. Mas grande parte das características do Centro são dadas pelo patrimônio "banal" ou comum. Este fornece parte dos padrões de parcelamento do lote, tipologia de construção, relação dos imóveis com a rua, materiais construtivos, detalhes de adornos etc. Nesse caso a reciclagem de edifícios adquire relevância"[22].

Outro aspecto valorizado e reconhecido por essa ação do Monumenta foi a mistura de usos em uma mesma edificação – em geral, o comércio no térreo e a moradia nos andares superiores –, presente em diferentes contextos urbanos brasileiros. Muitas edificações acabaram perdendo essa característica em decorrência das mudanças nos perfis socioeconômicos dos proprietários e conseqüente dificuldade de manutenção e conservação de grandes imóveis. É muito freqüente hoje a existência de depósitos nos andares superiores dos casarões ou mesmo a subutilização completa desses pavimentos, como acontece nos centros de Belém e do Rio de Janeiro.

A preservação dessa característica funcional nas áreas centrais é fundamental, porque permite a permanência de uma atividade produtiva que pode inclusive gerar receitas diretas para a manutenção do imóvel e se aliar à da moradia. No Rio de Janeiro, o Monumenta tentou realizar uma operação desse tipo com dois casarões situados na rua Regente Feijó, próximos à praça Tiradentes, que fazem parte do Programa Novas Alternativas[23]. Com comércio no térreo e habitação nos andares superiores, a recuperação deve ser feita com recursos do Monumenta e do Programa de Arrendamento Resi-

21 Sant'Anna, Márcia. *A preservação dos sítios históricos no Brasil (1937-1990)*. Palestra apresentada no IV Encontro Sirchal. Salvador, junho de 2000.

22 Maricato, Ermínia. *Brasil, cidades. Alternativas para a crise urbana*. São Paulo: Vozes, 2001. p. 140.

23 O Programa Novas Alternativas, criado pela Secretaria de Habitação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, é um programa habitacional para a área central da cidade.

dencial (PAR), gerido pela Caixa. Os moradores pagam o retorno dos recursos investidos pelo PAR, e o aluguel ou a venda das unidades comerciais são suficientes para assegurar o retorno dos recursos investidos pelo Monumenta para o Fundo Municipal de Preservação.

É importante destacar que a reforma de edifícios para a adequação a novos usos ainda é uma prática incipiente no Brasil. É necessário o desenvolvimento de técnicas, produtos e mão-de-obra adequados às características desse tipo de reforma, podendo resultar no impulso às atividades do segmento no setor da construção civil.

Uma questão que ainda precisa ser trabalhada e não foi objeto da atuação do Monumenta junto aos municípios é o estabelecimento de mecanismos de controle da especulação imobiliária, visando garantir a permanência dos antigos moradores nas áreas de intervenção e evitar algum tipo de expulsão. Esse desafio não foi enfrentado.

É verdade que o Programa incentivou os municípios a construírem os seus planos diretores integrando a preservação do patrimônio cultural à dinâmica urbana, e que o Estatuto da Cidade[24] oferece instrumentos urbanísticos que, se incorporados, podem enfrentar esse desafio. Mas a aplicação de instrumentos urbanísticos em áreas protegidas ainda é tímida, mesmo nas cidades históricas que recentemente aprovaram seus planos diretores.

Um panorama da recuperação dos imóveis privados

A atuação do Programa em 25 cidades[25], localizadas em 16 estados diferentes, permitiu verificar os impactos positivos dessa ação em contextos urbanos absolutamente distintos, das principais metrópoles às pequenas cidades do interior do país. E, sem dúvida, um modelo único gerou resultados bem diferentes.

O total de recursos previsto para ser investido nos financiamentos destinados à recuperação dos imóveis privados foi de R$ 50 milhões. Esse valor corresponde a aproximadamente 20% do total reservado pelo Programa para todas as suas ações.

Até outubro de 2008, R$ 14,6 milhões já haviam sido aplicados, viabilizando a recuperação de 300 imóveis, localizados em 20 das 25 cidades participantes do Programa. As cidades restantes, até aquela data, ainda não haviam efetivado a ação. Cerca de 40% dos imóveis recuperados abrigam famílias com renda inferior a três salários mínimos, e 60% dos tomadores de crédito receberam valores iguais ou inferiores a R$ 20 mil. Todos esses resultados estão detalhados, cidade a cidade, na segunda parte deste livro.

Os impactos do Programa foram, sem dúvida, mais relevantes nas pequenas cidades que têm um sítio histórico proporcionalmente grande em relação à área urbana. Pessoas que julgavam jamais ter condições de recuperar suas casas, pela pouca ou nenhuma capacidade de investimento, foram beneficiadas pelo Monumenta.

24 Lei 10257/ 2001 que regulamenta o capítulo da política urbana da Constituição Federal de 1988.

25 O Programa Monumenta atua diretamente em 26 cidades brasileiras, no entanto, o financiamento para os imóveis privados não fez parte das ações de Salvador, que teve uma intervenção diferenciada na 7ª Etapa de Recuperação do Centro Histórico. Essa experiência também será oportunamente registrada em uma outra publicação.

Anderson Schneider

Recife/PE

"Esse financiamento é tudo o que se deseja quando se atua num centro histórico. Nos 28 anos em que eu trabalho no Iphan, os imóveis privados não haviam sido contemplados. Houve outros programas, reforma-se um imóvel ou outro, mas não dessa forma. O proprietário tem muita expectativa, ele não quer se livrar do imóvel porque lá está parte da sua história", comenta Salma Saddi, superintendente regional do Iphan dos estados de Goiás, Tocantins e Mato Grosso[26].

No caso de Natividade (TO), uma cidade de pouco mais de 9 mil habitantes, o impacto na área protegida é especialmente notável. Do total de 85 imóveis protegidos, 61 contrataram financiamentos, ou seja, 72% do sítio foi recuperado. Quase todos os contratos foram para famílias com renda inferior a três salários mínimos.

A cidade de Lençóis (BA), localizada na Chapada Diamantina, tem uma população de 9.600 moradores, dos quais quase 2.300 moram em 570 imóveis do conjunto histórico (28% do total da cidade). Demandaram recursos do Programa e foram classificados conforme os critérios do Edital de Seleção 228 propostas (correspondendo a 40% do conjunto histórico, 11% dos imóveis da cidade e quase 10% da população). Todas essas propostas ainda

26 Depoimento dado em outubro de 2008 para a Coordenação de Imóveis Privados do Programa Monumenta.

não foram convertidas em contratos de financiamento, mas o número indica quão significativo pode ser o impulso dessa ação no conjunto urbano, e quão positivo o impacto na qualidade de vida dos moradores.

Em outras cidades, a relação entre o número de imóveis localizados nas áreas protegidas e o total de imóveis da cidade também é significativo. Em Cachoeira (BA), estão sob proteção 16% dos imóveis (1.200 imóveis); em Serro (MG), 21% (1.000); em Diamantina (MG), 13% (1.300); em Ouro Preto (MG), 11,5% (1.900). Apenas esses exemplos somam mais de 5.400 imóveis que são potenciais candidatos à recuperação.

Participaram inicialmente do Programa Monumenta 80 cidades que reúnem cerca de 36,7 mil imóveis em áreas protegidas[27]. Todos esses são potenciais tomadores de financiamento do Programa. Há, ainda, municípios cujos processos de tombamento estão em curso, e outros, certamente, que no futuro passarão a integrar o patrimônio cultural protegido do Brasil. Esse quadro mostra o grande desafio que a reabilitação dos centros históricos ainda tem pela frente.

Outro resultado que merece destaque é a intervenção em edifícios de grande relevância para a preservação do patrimônio histórico e do conjunto urbano, mas que não são protegidos isoladamente como monumentos nacionais. É o caso da recuperação da moradia de Aleijadinho, em Ouro Preto (MG), do tradicional Clube XXIV de Janeiro, em São Francisco do Sul (SC), e das ruínas dos casarões da praça da Aclamação e da praça do Mercado, em Cachoeira (BA).

A situação de arruinamento ou risco de desabamento de edifícios nessas condições, que podem comprometer até a segurança de moradores, levou o Ministério Público, com respaldo no Decreto-Lei 25/1937[28], a mover ações judiciais contra o Iphan para a execução direta das obras de estabilização nos casos em que os proprietários demonstraram não ter condições financeiras de promovê-las.

Em casos assim, o Iphan enfrenta duas situações bem típicas, deparando-se ora com pessoas que de fato não têm condição financeira para conservar os imóveis, ora com proprietários que não se interessam pela preservação do patrimônio e esperam apenas o momento de se desfazer do bem, ou que este se desfaça.

O financiamento para a recuperação dos imóveis privados pode ser o instrumento adequado para o Iphan resolver esse tipo de problema, uma vez que oferece aos proprietários e usuários uma alternativa viável para conservar seus imóveis e colocá-los novamente em condições de uso.

Apesar dos avanços já alcançados e dos prometidos, esse movimento de recuperação de imóveis antigos e usados, sem dúvida, depende também de uma mudança da cultura de preservação do patrimônio histórico no Brasil, como mostra o testemunho[29] da coordenadora do Monumenta de Porto Alegre Briane Bicca, que fez um intenso trabalho de convencimento junto

27 Brasil. Mistério da Cultura. Programa Monumenta. Cadernos Técnicos. *Sítios históricos e conjuntos urbanos de monumentos nacionais*. Brasília: Ministério da Cultura, Programa Monumenta, 2005.

28 O Decreto-Lei 25/1937 organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional.

29 Depoimento dado em julho de 2008 para a Coordenação de Imóveis Privados do Monumenta.

Porto Alegre/RS

aos proprietários da área histórica: "A receptividade dos proprietários, inicialmente, foi muito ruim, pois todos sonhavam em poder demolir seus imóveis e criar seis vagas de estacionamento e assim se verem livres da dor de cabeça que são os prédios em más condições e que só causam incômodo aos responsáveis e não dão mais retorno financeiro. Gradativa, mas muito lentamente, os proprietários foram entendendo melhor o potencial das suas propriedades e o que lhes era proposto pelo Monumenta. Revendo o olhar sobre seus imóveis, passando a vislumbrar neles, quem sabe, alguma perspectiva mais positiva de colocá-los novamente no mercado imobiliário. Isso é efetivamente o que faz as pessoas se moverem e não o discurso cultural".

E foi justamente em Porto Alegre que o Programa conseguiu desenvolver uma outra especificidade: a recuperação de grandes edifícios condominiais de uso residencial, ação que reforça a presença qualificada de moradia nas áreas centrais. As possibilidades de concessão de financiamento para a figura jurídica do condomínio de moradores e de uma garantia adequada às características desses tomadores viabilizaram esse tipo de operação.

Essa modalidade, incluída no programa de financiamento, ataca uma questão importante das áreas centrais: o esvaziamento de prédios. As grandes capitais brasileiras, principalmente São Paulo e Rio de Janeiro, têm um grande número de domicílios vagos e subutilizados, o

Natividade/TO

que resulta em enorme desperdício de infra-estrutura. A falta de investimento na manutenção e conservação gera um parque de imóveis privados degradados ou ultrapassados que vão ficando para trás, enquanto a cidade vai crescendo em outras direções. Esse movimento pode ser infindável se as cidades não voltarem a crescer para dentro, recuperando o investimento, público e privado, feito em outras épocas.

Embora São Paulo e Rio de Janeiro tenham um enorme potencial para esse tipo de financiamento, os resultados foram insignificantes, por conta do caráter pontual da intervenção do Monumenta nessas cidades. A questão da reabilitação das áreas centrais, nesses casos, tem uma complexidade específica, à qual uma proposta de abrangência nacional, como é a do Programa Monumenta, não pode pretender dar resposta. Sem dúvida, isso se reflete nos seus resultados.

O caso do Rio de Janeiro ainda difere do de São Paulo porque lá foi possível ampliar a área de atendimento e atingir a região do Saara[30], uma das mais antigas e dinâmicas áreas comerciais do centro.

Um último aspecto a abordar é o da demanda gerada nos locais de atuação do Programa por uma mão-de-obra especializada e qualificada, tanto de mestres e artesãos, quanto de empreiteiros, construtores e projetistas. Nas cidades pequenas, observou-se o impacto das obras até na disponibilidade de materiais de construção, como ocorreu em Natividade (TO). Nas cidades maiores, mais especificamente em Porto Alegre, onde a intervenção focou grandes imóveis, houve o envolvimento de um número significativo de agentes que nunca haviam trabalhado com prédios de importância histórica – entre eles, arquitetos e pequenas e grandes empresas de construção e de reforma e conservação de condomínios. O que se notou foi a motivação pelo tema e a incorporação do rigor técnico por esses agentes privados, que identificaram oportunidades reais de trabalho profissional. A renda e os empregos, diretos e indiretos, gerados pelas obras ainda não foram medidos, mas devem ser observados numa próxima etapa ou na continuidade do Programa.

30 Saara é uma região do centro do Rio de Janeiro circundada pelas ruas dos Andradas, Buenos Aires, Alfândega e praça da República.

IV. Desafios da continuidade e o aperfeiçoamento necessário

Érica Diogo

Esta publicação cumpre o papel fundamental de registrar a experiência de financiamento para a recuperação de imóveis privados, muito significativa para a reabilitação das áreas protegidas de cidades históricas brasileiras. Nesse sentido, é importante mostrar os resultados e as características da ação, mas também avaliar sua implementação.

Muitos acreditam que o grande entrave para a execução das políticas públicas é a falta de recursos, menosprezando os desafios que se impõem para tornar operacionais essas ações. Entre a existência de recursos públicos destinados a uma finalidade específica e a sua efetiva aplicação, há um longo e acidentado caminho a percorrer. Na implantação do Programa Monumenta e do financiamento para a recuperação dos imóveis privados não foi diferente.

Para oferecer essa alternativa aos moradores e usuários de sítios históricos, o Monumenta adotou como lema adequar as condições do financiamento à realidade, e não a realidade às regras do financiamento. Para isso, a equipe técnica despendeu um grande esforço definindo ajustes e propondo modificações ao longo dos últimos quatro anos.

Um foco prioritário na definição dos ajustes e adequações foi o atendimento à demanda da população de baixa renda. Muitas das condições e regras gerais abrem a possibilidade de tratamento diferenciado para famílias com renda de até três salários mínimos. Apesar de óbvia, a justificativa para essa prioridade está calcada na importância de melhorar as condições de moradia da parcela da população brasileira mais significativa e que responde por 82,5%[31] do déficit habitacional.

Nesta parte do livro descrevemos as soluções encontradas para superar os maiores entraves e apontamos possíveis caminhos para o aperfeiçoamento do processo e a construção de uma continuidade do Programa Monumenta. Estão registradas aqui, portanto, alternativas para transformar essas soluções em componentes intrínsecos de uma política pública de preservação de centros históricos.

Complexidade operacional e a estruturação dos meios institucionais, jurídicos, financeiros e técnicos

O financiamento para a recuperação dos imóveis privados foi previsto durante a concepção do Programa e prometia ser a principal fonte de sustentação dos Fundos Municipais de Preservação, gerando receitas para as próprias cidades investirem na preservação do patri-

31Esse dado é de 2000 e foi divulgado na publicação Déficit Habitacional no Brasil. Municípios selecionados e microrregiões geográficas. Ministério das Cidades e Fundação João Pinheiro, Brasília, 2006.

mônio. No entanto, o desenho da operação, as contratações e as obras de recuperação só aconteceram a partir de 2003, numa segunda etapa do Programa.

A complexidade operacional do Monumenta foi, certamente, uma das principais causas para o retardamento do início das operações de financiamento. Um conjunto excessivo de regras e de pré-condições exigíveis dos financiados e um regulamento operativo bastante rígido tornaram o Monumenta um programa avesso a adaptações significativas às necessidades dos tomadores de crédito. Diante dessa situação, restou à Coordenação do Programa estabelecer ajustes para melhorar as condições do financiamento e da operação.

O que se enfrentou, no caso dos procedimentos internos do Monumenta, foram as limitações impostas pelo regulamento operativo do contrato de empréstimo com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e pela obrigação de contratação do financiamento por meio de convênios firmados entre a União, representada pelo Ministério da Cultura, e cada um dos 25 municípios, sendo que 10 deles têm a participação dos estados.

O regulamento operativo do Monumenta e as primeiras minutas dos instrumentos jurídicos (editais e contratos) que se desdobraram dele já amarravam uma série de condições e regras que, no princípio, seriam imutáveis. As amarras foram se afrouxando com o desenrolar dos trabalhos e com as demandas de ajustes para viabilizar o uso dos recursos, baseadas no perfil dos proponentes classificados.

Como exemplos de alterações significativas, entre outras que serão detalhadas adiante, vale citar a inclusão dos usuários dos imóveis, além dos proprietários, como possíveis tomadores dos financiamentos, a possibilidade de uso de garantia caução e o adiantamento de recursos para obras.

No Programa Monumenta, os financiamentos são contratados por meio de convênios que devem respeitar a Instrução Normativa nº 1[32], de 15/01/1997, da Secretaria do Tesouro Nacional, que está muito mais voltada para a realização de obras, a aquisição de bens e a contratação de serviços técnicos do que para a concessão de um financiamento.

Em geral, um financiamento é realizado diretamente pelo agente financeiro. A própria Caixa Econômica Federal, por exemplo, opera vários financiamentos habitacionais que podem ser regulados por contratos de repasse firmados diretamente com os gestores dos recursos. Esses instrumentos delegam à Caixa as atribuições relativas aos repasses e às assinaturas dos contratos, entre outras. No caso do Monumenta, algumas dessas atribuições ficaram a cargo da Prefeitura Municipal e do Ministério da Cultura.

O fluxo de informações decorrente dessa forma indireta de contratação gera dois impactos que merecem destaque, um negativo e um positivo. O primeiro é que a operação acaba truncada porque envolve muitos agentes, em muitas etapas. No entanto, foi justamente essa forma de contratação, com a existência da figura externa do gestor dos recursos – no caso, o Ministério da Cultura –, que permitiu ao Monumenta experimentar e adotar fórmulas adequadas às reais condições das

32 IN 01 disciplina a celebração de convênios de natureza financeira que tenham por objeto a execução de projetos ou realização de eventos e dá outras providências.

cidades históricas e dos proponentes, o que seria impensável com outras fontes de recursos. Sem essa liberdade, os financiamentos não teriam acontecido em grande parte das cidades.

A Caixa Econômica Federal foi contratada pelo Ministério da Cultura para atuar como agente operador dos recursos do Monumenta e, em 2004, para prestar também os serviços técnicos necessários para viabilizar os financiamentos, justamente por sua larga experiência no assunto e por sua rede de agências instaladas em todo o Brasil.

O que se buscava com a Caixa era simplificar as operações e ampliar a clientela do Programa. O que se verificou, porém, foi uma grande dificuldade em definir modelos de análise e procedimentos operacionais mais simplificados e adequados às características do Programa e fazê-los funcionar nos diversos sistemas computacionais da Caixa.

O alcance do Monumenta é pequeno, se comparado com os demais programas operados pela Caixa em praticamente todos os 5.564 municípios brasileiros. No entanto, a formulação dos procedimentos operacionais para o Monumenta segue o mesmo ritual e demanda o mesmo grau de detalhamento e normatização interna que os demais.

O tempo de elaboração do documento normativo interno da Caixa que estabelece as regras e orientações para os técnicos, fornecendo o respaldo necessário para as contratações, foi longo e acabou tendo um impacto negativo também nas cidades. Depois de concluído, os técnicos precisaram apropriar-se desse conteúdo diferenciado do Programa e colocá-lo em prática. Isso propiciou a alguns deles refletir sobre a necessidade, ou não, de certas exigências e sobre a busca de caminhos mais simples e acessíveis para o financiamento.

CONHEÇA O PROGRAMA

As condições especiais do financiamento:

- Juro zero.
- Correção anual da dívida com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC.
- Contratação de seguro não obrigatória.
- Inexistência de limite de idade para contrair o financiamento.
- Aceitação de comprovação de renda informal.
- Formas de garantia: hipoteca, fiador ou depósito caução para os contratos até R$ 50 mil.
- Possibilidade de adiantamento de recursos para o início das obras.
- Prazo de carência de 6 (seis) meses, contados a partir da conclusão das obras.
- Pagamento da dívida em 10, 15 ou até 20 anos.
- Isenção da Tarifa Operacional Mensal da Caixa para os mutuários com renda inferior a três salários mínimos.

Mesmo sendo o principal braço operacional do governo federal na implementação de suas políticas públicas, a Caixa conserva em sua estrutura um pouco da visão bancária tradicional, que define metas

Cachoeira/BA

comerciais de contratação de serviços para os gerentes de agências, gerando, em alguns casos, conflitos com as prioridades das agendas governamentais. Na medida em que determinado produto, como é o caso do Monumenta, não ajuda o gerente da agência a cumprir suas metas, o Programa perde a visibilidade e a velocidade de que precisa.

De maneira geral, apesar da clara e declarada intenção da direção da Caixa de valorizar e priorizar a recuperação dos sítios históricos, ainda é um desafio conseguir que um programa de abrangência restrita, como o Monumenta, ganhe o espaço necessário dentro da sua enorme estrutura e assuma um forte ritmo de execução.

Em Porto Alegre, assim como em algumas cidades, houve um envolvimento diferenciado dos técnicos da Caixa com o Programa. Briane Bicca, coordenadora da Unidade Executora do Projeto (UEP), destaca que eles passaram a conhecer o tema e a se entusiasmar por ele, tendo alguns começado a estudar a questão da preservação do patrimônio. Mas, além desse interesse e envolvimento, a equipe local teve uma participação fundamental na definição e implementação de mecanismos operacionais do Programa, inclusive encontrando soluções que foram adotadas no plano geral.

Hoje, a definição de instrumentos institucionais, jurídicos, operacionais, financeiros e técnicos parte de outro patamar para tratar a questão do financiamento da recuperação de imóveis em áreas históricas, tanto para o Governo Federal quanto para os governos e agentes locais.

A continuidade dessa ação deve investir na parceria com a Caixa para aprimorar os instrumentos desenvolvidos e construir novos, a partir da experiência de trabalho conjunto acumulada nesses anos. O financiamento para a recuperação dos imóveis privados precisa ser um instrumento da política de preservação do patrimônio cultural brasileiro e funcionar como ação permanente e contínua do Iphan para todas as cidades protegidas.

Fragilidade institucional e o papel dos Fundos Municipais de Preservação

Questionou-se desde o início como um Programa tão complexo como o Monumenta poderia enfrentar as fragilidades das estruturas locais de gestão do patrimônio e a falta de articulação entre os diversos agentes públicos, privados e a sociedade civil. Vale lembrar que o Iphan está, atualmente, encabeçando a construção de um sistema nacional de gestão do patrimônio que deverá fortalecer e integrar as estruturas existentes e apoiar a constituição de novas, bem como implementar instrumentos de planejamento e gestão.

A base da execução das recuperações de imóveis privados é montada com as equipes das UEPs (vinculadas às prefeituras ou governos estaduais), do Iphan e das agências da Caixa, no plano local, com as equipes da Unidade Central de Gestão (UCG) e da matriz da Caixa, no plano geral, e, é claro, com os proponentes e mutuários. O bom andamento da ação depende muito das condições técnicas e logísticas de cada agente e da integração e sintonia entre eles.

CONHEÇA O PROGRAMA

Itens financiáveis:

- Recuperação de fachadas e coberturas, estabilização ou consolidação estrutural da edificação e embutimento da fiação elétrica.
- Os custos de projeto, da placa de obra e de registro da hipoteca do imóvel, quando necessário, também são financiáveis.
- Para os casos de famílias com renda até três salários mínimos é admitido o financiamento das obras nas instalações sanitárias e da adequação do imóvel à geração de renda.

As UEPs, na maioria das vezes sediadas nas cidades e, em alguns casos, nas capitais, foram constituídas por grupos de técnicos responsáveis pela execução do Programa. A composição das equipes deveria ser diversificada, com no mínimo um especialista em patrimônio, um em finanças e outro versado em obras, além do coordenador. Essas equipes precisaram se capacitar para a execução de cada nova ação demandada pelo Programa, além das demais exigências a serem cumpridas periodicamente, como a elaboração de relatórios, a atualização de indicadores e auditorias.

Poucas equipes estão totalmente estruturadas (pessoal, equipamentos, infra-estrutura), comprometidas com a execução do Programa e dominando os temas técnicos e administrativos. Poucas são de fato capazes de realizar todas as ações e ainda dar conta da articulação com os outros agentes, da divulgação e da mobilização da comunidade. Algumas estão isoladas da estrutura administrativa, desarticuladas, dispondo de inadequado respaldo técnico e político e com uma estrutura básica de apoio insuficiente. O contraste entre as equipes é grande.

O Iphan participa da Comissão de Seleção dos imóveis e responde pela orientação técnica e aprovação dos projetos, fiscalização e medição das obras executadas para autorizar a liberação dos recursos aos mutuários. O tempo de aprovação de projetos varia de acordo com a demanda local e o número de profissionais na equipe técnica do Iphan. Algumas superintendências regionais, sub-regionais e escritórios técnicos contam com número reduzido de pessoal em relação à carga de trabalho e atribuições.

Ainda assim, a demora na aprovação de projetos é mais a exceção do que a regra. O que de fato consome muito mais tempo do que o estimado no edital é a elaboração do projeto, principalmente no caso das grandes intervenções. Nesse sentido, o suporte técnico é fundamental, principalmente nos casos de pequenas intervenções que não exigem a contratação de um profissional especializado. O próprio Iphan orienta a descrição desses serviços, facilitando a análise técnica.

CONHEÇA O PROGRAMA

Regras para a participação no processo de seleção:

- **Seleção por meio de editais.** Editais de seleção de imóveis são lançados nas cidades atendidas pelo Programa obedecendo a critérios de relevância histórica, estado de conservação (inclusive ruínas), contrapartida a ser investida no imóvel por parte do proponente e a faixa de renda.
- **Beneficiários.** Foram definidos inicialmente, como beneficiários do Programa, pessoas físicas ou jurídicas, proprietárias de imóveis situados na área de intervenção ou seus parceiros, formalmente constituídos, bem como promitentes compradores ou inquilinos. Posteriormente, foi incluída a possibilidade de participação dos moradores que comprovassem a utilização dos imóveis para fins residenciais e/ou comerciais nos últimos cinco anos.
- **Seleção dos imóveis destacados.** Os imóveis localizados dentro da área de intervenção que apresentavam grande relevância histórica foram previamente selecionados para participar do financiamento nas mesmas condições que os demais. A escolha foi feita durante a elaboração do perfil do projeto da cidade.

Um aspecto que ainda pode ser mais explorado na execução do Programa é a capacitação da mão-de-obra.

Os resultados de algumas intervenções mostram que o aumento do número de obras em algumas cidades nem sempre veio acompanhado de disponibilidade de mão-de-obra qualificada. Em Natividade, por exemplo, as obras nos telhados das construções apresentaram diversos problemas que poderiam ter sido minimizados com um apoio técnico especializado para a mão-de-obra local.

As agências da Caixa, além de realizarem as análises, atendem diretamente ao público interessado no financiamento, tirando dúvidas e esclarecendo as exigências e documentações. Em algumas cidades, a ponte entre os mutuários e a Caixa é feita pela UEP, mas em muitas a relação é direta. Há casos, por desconhecimento ou inércia, em que as regras estabelecidas para o Monumenta, que são distintas das usuais, não são seguidas. Um agravante é a alta rotatividade de funcionários que existe nas agências, gerando uma demanda permanente de capacitação técnica.

Natividade/TO

CONHEÇA O PROGRAMA

As exigências para a aprovação

Os participantes precisam passar por três etapas de análise para ter acesso ao financiamento:

1. Etapa econômico-financeira, na qual a Caixa avalia a capacidade de endividamento e a situação cadastral do proponente (Serasa e Cadin).
2. Etapa jurídica, na qual a Caixa avalia a garantia e, no caso de hipoteca, o imóvel.
3. Etapa técnica, na qual se verifica a aprovação do projeto pelo Iphan, a compatibilidade dos valores apresentados no orçamento da obra com os existentes no mercado e a adequação do cronograma físico-financeiro à obra. A análise dos orçamentos superiores a R$ 50 mil é feita pela Caixa, e as demais, pela UEP, assim como a análise do cronograma.

Ao final dessas análises, o contrato de financiamento é assinado por mutuário, Caixa e prefeitura e, em alguns casos, governo estadual.

A matriz da Caixa e a UCG monitoram permanentemente o andamento da ação em todas as cidades para que os problemas sejam rapidamente sanados. As duas equipes que operam no plano geral atuam esclarecendo dúvidas e orientando as equipes das pontas, mas o principal foco da atuação é o desenho dos instrumentos e dos procedimentos. A cada etapa que o Programa vence, abre-se um novo rol de questões a serem respondidas e detalhadas, como ocorreu nos casos de falecimento ao longo do processo, de estabelecimento das regras de análise e da contratação de condomínios, entre outros.

Apesar das condições facilitadas do financiamento, os proponentes, e principalmente aqueles que chegam à situação de mutuários, são verdadeiros campeões por conseguirem vencer todas as etapas dessa maratona que ainda é o processo de contratação do financiamento. Por outro lado, eles nem sempre atendem às solicitações de documentação nos prazos estabelecidos, principalmente a relativa aos projetos, orçamentos e cronograma da obra. Isso ocorre, em parte, pela própria dificuldade de entendimento e de atendimento das regras gerais, mas também porque o perfil empreendedor não é uma característica de todos.

As equipes que ficam na ponta desempenham papel fundamental em todas as etapas de implementação. Na primeira delas, a da divulgação do edital, em algumas cidades, as equipes falaram com todos os potenciais candidatos, fizeram inúmeras reuniões, permaneceram disponíveis para o esclarecimento de dúvidas, divulgaram anúncios por meio de rádio e carro de som, distribuíram cartilhas. Um trabalho hercúleo. Em outras cidades, porém, a divulgação feita pela equipe de ponta limitou-se à publicação dos avisos de abertura de editais.

Em todas as etapas seguintes (análise econômico-financeira, jurídica e técnica das propostas, contratação, execução da obra, amortização da dívida), a capacidade de integração e articulação entre as equipes da UEP, Iphan e Caixa foi determinante para o bom desempenho da ação.

CONHEÇA O PROGRAMA

Execução das obras e liberação dos recursos

Após a assinatura dos contratos, os recursos são repassados integralmente para a Caixa, que vai liberando as parcelas de acordo com a execução das obras e o cronograma aprovado. A medição das obras é feita pelos técnicos da UEP e do Iphan.

As obras são contratadas diretamente pelos mutuários e podem ser realizadas por empreiteiros, construtoras ou mão-de-obra autônoma, como o mutuário achar melhor, desde que garanta a boa execução dos serviços de acordo com o projeto aprovado pelo Iphan.

Outro agente fundamental no processo de articulação institucional e social é o Conselho Curador dos Fundos Municipais de Preservação, que, apesar de poder participar desde o início da ação, infelizmente não o faz porque a nomeação dos conselheiros tem sido tardia. Algumas cidades ainda não conseguiram constituir seus conselhos.

Além de ser um instrumento para a gestão compartilhada do patrimônio, o Conselho pode e deve contribuir para que os moradores conheçam melhor e se apropriem do patrimônio local. O depoimento de um morador de Cachoeira expõe de maneira clara essa necessidade:

> *"Cabe ao Monumenta, no caso, seus órgãos componentes, educar, instruir as pessoas da comunidade sobre o valor do patrimônio que existe aí, para que o povo tome conhecimento que monumento não é só a igreja tal, o prédio tal, mas todo o conjunto que Cachoeira possui, seus prédios, uns maiores, outros menores, particulares, claro, em sua maioria, e que precisam ser preservados, porque nós, que nascemos e vivemos aqui, não damos o devido valor a essas ruas tortuosas. Mas é justamente nessas ruas, nesses monumentos que está a grandeza da cidade, que é admirada por quantos de longe vêm até aqui."*
>
> Mabel Ivo Santana, Cachoeira-BA

Os conselhos curadores, paritários[33], constituídos por representantes do poder público das três esferas de governo e da sociedade civil, são responsáveis pela gestão dos Fundos Municipais de Preservação e têm autonomia para definir as estratégias de utilização e movimentação dos recursos.

Em princípio, os recursos oriundos das intervenções do Monumenta e o aporte anual de orçamento municipal devem ser suficientes para alavancar as ações do Fundo. No entanto, o aporte regular de recursos no Fundo dependerá da viabilização de ações de conservação e preservação e da busca de novas fontes de receita. Se todos os projetos e obras de conservação empreendidas com os recursos do Fundo tiverem subsídio integral, sem contrapartidas, em pouco tempo este se tornará deficitário. A baixa inadimplência nos contratos dos financiamentos dos imóveis privados também será fundamental para a saúde dos fundos.

Para que a gestão compartilhada do patrimônio cumpra seu papel no exercício do controle social é necessário que

33 O Conselho Curador é composto por dez membros: cinco representantes de órgãos públicos federais, estaduais e municipais e cinco de setores da sociedade civil.

a população envolvida esteja ciente desse instrumento e do espaço que existe para a participação. Como o Programa avançou e a implementação e gestão dos fundos não acompanhou esse avanço, a Coordenação Nacional resolveu, a partir de 2007, apoiar os municípios nessa empreitada, com base em uma estratégia calcada em mobilização social, divulgação, capacitação de conselheiros, captação de recursos e desenvolvimento de projetos.

O objetivo é mostrar aos municípios que o Fundo é um instrumento de ação importante, que deve ser útil e adequado ao contexto local e articulado com as políticas de preservação do patrimônio. Além disso, ele é fundamental para a continuidade das ações e o fortalecimento das estruturas locais de gestão do patrimônio.

Cachoeira/BA

Situação jurídica dos imóveis e as garantias para o financiamento

Ao contrário dos financiamentos habitacionais para imóveis novos, que têm nos próprios imóveis a sua garantia, a recuperação dos antigos exige outras alternativas. Essa questão é fundamental, porque todo financiamento precisa de uma garantia para cobrir eventuais inadimplências.

A hipoteca do imóvel, uma das mais tradicionais formas de garantia, foi a primeira opção oferecida pelo Monumenta para os interessados. Essa opção, porém, exige que os imóveis tenham a situação jurídica regular, sendo cara a ponto de, em alguns casos, apresentar custo superior ao próprio recurso pleiteado. Por esse motivo, apenas 21% dos contratos assinados até outubro de 2008 adotaram a garantia hipotecária.

Em muitas das cidades onde o Programa atua, predominam propriedades antigas com entraves jurídicos, inventários abertos há décadas, uma infinidade de herdeiros, inexistência de qualquer tipo de registro. Há até mesmo o caso de Ouro Preto, em que o Cartório pegou fogo há alguns anos e os registros de imóveis desapareceram.

Num primeiro momento, o Programa previu a regularização jurídica dos imóveis como item financiável, ou seja, os custos poderiam ser incluídos na proposta de financiamento. Mas que custos seriam esses? Foi justamente a inviabilidade de responder a essa pergunta e de definir um prazo factível para que a regularização se efetivasse que levou o Programa a alterar esse item. Hoje é possível financiar os custos do registro da hipoteca no cartório.

Icó/CE

A outra opção de garantia também aceita e tradicional é a fiduciária. No caso, o fiador precisa apenas comprovar que tem condições de assumir a dívida junto ao Fundo de Preservação caso o mutuário se torne inadimplente. Essa modalidade também apresenta limitações, pois os proponentes têm dificuldade de encontrar alguém que aceite ser seu fiador e assuma o risco. É, por isso, a opção de apenas 11% das contratações.

O primeiro passo para avançar nesse assunto foi reconhecer o contexto local de irregularidade jurídica e fundiária e a dificuldade em promover a regularização dos imóveis, apesar da intenção de incentivá-la. Ela não se daria nos prazos das intervenções objetivadas pelo Monumenta, além de depender de fatores que fogem da alçada do Programa.

A solução para o problema foi a ampliação das formas de garantia, passando-se a admitir o depósito caução e a possibilidade de acesso aos moradores e usuários que não têm a posse ou propriedade legal, mas que conseguem comprovar a utilização dos imóveis nos últimos cinco anos (mesma exigência temporal do usucapião urbano).

A caução funciona como uma poupança aberta em nome do mutuário, mas que permanece bloqueada durante todo o período de amortização da dívida. O valor do depósito é equivalente a três prestações para as operações até R$ 20 mil e de cinco prestações para as de R$ 20 mil a R$ 50 mil. A definição de um valor baixo, compatível com a disponibilidade de recursos das famílias de menor renda, certamente foi o fator que tornou essa alternativa viável. Tanto que, dos 300 contratos assinados até outubro de 2008, 202 tiveram a caução como garantia, ou seja, 67% do total.

Ao assumir o risco de adotar uma garantia que não equivale ao valor total da dívida, o Programa optou por acreditar que, dado o acesso ao crédito, as pessoas terão condições de responder aos seus compromissos. E se não adotasse essa postura, todas as pequenas intervenções que estão sendo feitas seriam inviabilizadas. Só para exemplificar, 57% do número de contratos assinados tem valores até R$ 20 mil, comprometendo pouco mais de 17% do total de recursos já gastos. O menor contrato é de R$ 5 mil.

O Projeto Piloto de Olinda também enfrentou essa dificuldade. A solução encontrada foi a prefeitura assumir o papel de avalista perante o BNH, na época agente financeiro do programa. Na verdade, o depósito caução coloca o Fundo Municipal de Preservação no mesmo papel da prefeitura de Olinda ao assumir os riscos da inadimplência – que, no caso, foram comprovadamente baixos[34].

No Monumenta, as penalidades para os casos de inadimplência são os juros de mora de 1% ao mês para até 10 dias de atraso e de 2% para atrasos maiores. Se os atrasos chegarem a seis meses, a Caixa encerra o contrato de financiamento e notifica a prefeitura, para que ela execute a garantia.

34 Sant'Anna, Márcia. *Da cidade-monumento à cidade-documento. A trajetória da norma de preservação de áreas urbanas no Brasil (1937-1990).* Salvador: dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia, 1995. p.201.

CONHEÇA O PROGRAMA

O pagamento da dívida

Após a conclusão das obras, o mutuário tem seis meses de carência antes de começar a pagar o financiamento. A cobrança mensal é feita pela Caixa por meio de boletos em favor dos Fundos Municipais de Preservação – ou seja, os recursos se mantêm na cidade para viabilizar novas ações.

A gestão dos fundos é compartilhada entre a prefeitura e os conselhos curadores, que têm formação paritária de representantes dos três níveis de governo e da sociedade civil. A aplicação dos recursos dos fundos em ações de conservação e preservação do patrimônio cultural local é planejada e definida conjuntamente.

Nos casos de atraso do pagamento são cobrados juros de mora de 1% ao mês para até 10 dias de atraso e de 2% para atrasos maiores. Caso a inadimplência chegue a seis meses, o contrato é encerrado pela Caixa e a prefeitura executa a garantia ofertada.

Permitir o acesso ao crédito não deve ser entendido como tolerância com a inadimplência. Se as prefeituras e os conselhos curadores dos Fundos de Preservação assumirem uma postura condescendente demais com essas situações, corre-se o risco de ter um alto índice de inadimplência, inviabilizando o apoio e a promoção de novas ações de preservação e conservação.

A demanda da população de baixa renda e os subsídios

Algo que no início do Programa parecia inviável, ou impossível, era o atendimento a famílias com renda inferior a três salários mínimos. Comprovamos que a oferta de um recurso acessível deu condições para que muitas famílias continuassem a viver nos centros em situação adequada.

Até agora, 46% do total de contratos assinados foram para famílias com renda de até três salários mínimos. Os valores correspondentes a esses contratos somam R$ 2,5 milhões, sendo 81 % inferiores a R$ 20 mil.

Esse financiamento é altamente subsidiado, pois, além do juro zero, oferece isenção de seguro e de taxas, prazo de pagamento dilatado, carência de seis meses e forma de garantia adequada. Essas características o tornam muito mais barato que qualquer outro financiamento de mercado e mesmo que os atuais financiamentos para habitação de interesse social. Uma família que toma um financiamento de R$ 20 mil para pagar em 20 anos, por exemplo, terá uma prestação inicial de aproximadamente R$ 84,00, que progredirá anualmente reajustada pelo INPC, que apenas corrige a inflação.

Além desses subsídios, o Programa empreendeu um grande esforço no sentido de atender à demanda da faixa de baixa renda, esforço reconhecido pelos participantes:

> *"O valor do meu financiamento, eu tentei fazer um cálculo, que ele desse dentro das minhas possibilidades de pagamento. Como também estava escrito na cartilha, o programa é mais voltado para pessoas com uma faixa de renda de até três salários mínimos.*

Não que as outras pessoas não pudessem participar, mas o objetivo maior é que o maior número de pessoas dentro dessa faixa de renda pudesse ser contemplado, que foi o meu caso."

Cleidson Sá Barbosa, Cachoeira-BA

Os critérios e condições específicas e diferenciadas que foram definidos pelo Monumenta para dar conta dessa demanda foram os seguintes:

- no processo de seleção de propostas é definida uma pontuação extra que prioriza esse aspecto;
- os itens financiáveis são mais abrangentes, incluindo as instalações sanitárias e a adequação do imóvel para a geração de renda;
- as análises econômico-financeiras são simplificadas, não passam pelo sistema de risco de crédito da Caixa; verificam-se a capacidade de pagamento e as pendências cadastrais (Serasa[35], Cadin[36]);
- é possível apresentar renda informal;
- é possível receber uma parcela do financiamento como adiantamento, para dar início às obras;
- a tarifa operacional mensal cobrada pela Caixa ao longo do período de amortização da dívida é paga pelo Programa;
- o prazo para o pagamento da dívida é de até 20 anos;
- é possível comprometer, no máximo, 30% da renda mensal (prestação de R$ 378,00 por 240 meses) e financiar até R$ 90 mil[37].

CONHEÇA O PROGRAMA

A prestação de contas

A prestação de contas é feita por meio da execução das obras de acordo com o projeto, orçamento e cronograma aprovados. Não são exigidos os documentos relativos à comprovação de gastos.

O adiantamento de uma parcela dos recursos para viabilizar o início das obras foi inicialmente autorizado apenas para os contratos de até R$ 20 mil, mas as pessoas com renda de até três salários mínimos que solicitaram valor superior a esse não eram atendidas. A última revisão de edital ampliou essa possibilidade para todos com renda até três salários mínimos, limitando a parcela inicial a 25% do valor total. Mesmo assim, as solicitações de ampliação desse benefício para os demais permanecem. O comentário de um mutuário sobre o assunto mostra que a questão ainda precisa ser repensada:

35 A Serasa (Centralização dos Serviços Bancários S/A) é uma empresa privada criada por bancos e financeiras que armazena dados cadastrais de empresas e cidadãos, bem como apontamentos que indicam dívidas vencidas e não pagas, além de registros de protestos de títulos, ações judiciais, cheques sem fundos e outros registros provenientes de fontes públicas e oficiais.

36 Regulado pela Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002, o Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal – CADIN é um banco de dados onde se encontram registrados os nomes de pessoas físicas e jurídicas em débito para com órgãos e entidades federais.

37 Base de cálculo: o salário mínimo de R$ 420,00.

"Eu tive que fazer um financiamento bancário para iniciar minha obra porque o brasileiro não tem condição financeira de executar uma obra e depois receber o valor correspondente."

José Menezes, Penedo-AL

O subsídio nada mais é do que uma forma de reconhecimento da existência de diferenças e desigualdades sociais que precisam ser corrigidas por programas e políticas públicas. É também o reconhecimento do patrimônio cultural como um bem coletivo, para cuja preservação todos devem contribuir, mesmo que indiretamente.

No final da década de 1970, quando estava em estudo um programa de preservação que operasse com uma carteira de financiamentos do BNH, já se identificava a necessidade de subsídios para viabilizar as operações de recuperação de imóveis para habitação. Propunha-se, então, combinar recursos do Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - SPHAN e da Fundação Pró Memória - FNPM[38] (provavelmente saldos do PCH), a fundo perdido, com as linhas do BNH[39]. A idéia não prosperou, mas, atualmente, sugere uma boa combinação entre subsídios para a preservação vindos do Iphan e recursos de programas habitacionais do Ministério das Cidades.

Na França, que é um país com uma longa experiência na reabilitação de áreas históricas, principalmente para o uso habitacional, os subsídios dentro de uma área de intervenção, como é o caso das Operações Programadas para Melhoria do Habitat (Opah), podem chegar a até 70%, se forem vinculados a um programa social. Nos demais casos, variam de 25% a 40% do custo das operações[40].

Anderson Schneider

Penedo/AL

O desafio para a próxima etapa, ou para a própria continuidade do Programa, é definir uma escala de subsídios que varie de acordo com as faixas de renda e com a relevância histórica dos imóveis. No modelo atual, existem as condições diferenciadas de acesso para proponentes com renda inferior a três salários mínimos, mas todas as faixas de renda recebem o mesmo subsídio, independentemente do valor do empréstimo, da renda do mutuário e da relevância do imóvel. Esse ajuste é fundamental para que a ação ganhe escala, permanência e relevância social.

38 O Iphan foi transformado em SPHAN em 13/11/1979 e a FNPM foi criada nesse mesmo ano, em 17/12.

39 Sant'Anna, Márcia. *Da cidade-monumento à cidade-documento. A trajetória da norma de preservação de áreas urbanas no Brasil (1937-1990)*. Salvador: dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia, 1995. p.198-199.

40 Diogo, Érica. *Habitação social na área central de São Paulo. São Paulo*: dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2004.

Fluxo do financiamento

EDITAL

Seleção e classificação das propostas

Os imóveis são selecionados por meio de editais lançados nas cidades.

Uma Comissão Especial de Seleção classifica as propostas apresentadas segundo critérios de relevância histórica, estado de conservação (inclusive ruínas), contrapartida a ser investida no imóvel por parte do proponente e faixa de renda.

ANÁLISES DAS PROPOSTAS

São 03 etapas de análise pelas quais os proponentes deverão passar:

1. Econômico-financeira: avalia a capacidade de endividamento e a situação cadastral;
2. Jurídica: avalia a garantia, e no caso de hipoteca, é feita a avaliação do imóvel;
3. Técnica: verifica a aprovação do projeto pelo Iphan, se os valores apresentados no orçamento da obra são compatíveis com os existentes no mercado e se o cronograma físico-financeiro está adequado à obra.

CONTRATAÇÃO DO FINANCIAMENTO

Após a aprovação das análises, o contrato é assinado pelo proponente, Caixa e Prefeitura. Os recursos são repassados integralmente para uma conta poupança bloqueada em nome do proponente.

EXECUÇÃO DAS OBRAS

As obras são contratadas diretamente pelos mutuários e podem ser realizadas por empreiteiros, construtoras ou mão-de-obra autônoma. A **execução das obras é verificada pela UEP e pelo Iphan**, que juntos autorizam a **Caixa** a **liberar as parcelas** para o mutuário de acordo com o cronograma aprovado.

PERÍODO DE CARÊNCIA

Após a conclusão das obras, o mutuário tem **6 meses de carência** antes de começar a pagar o financiamento.

PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO

Os boletos são emitidos pela Caixa e as parcelas pagas vão para o **Fundo Municipal de Preservação**.

Monica Zaratini

Rio de Janeiro/RJ

V. Resultados alcançados nas cidades

O objetivo deste capítulo é apresentar os resultados alcançados e os impactos gerados em todas as cidades atendidas pela ação de financiamento de imóveis privados do Programa Monumenta até outubro de 2008. Esses resultados são parciais porque o Programa segue executando e contratando até o final de 2009, quando está previsto o encerramento do contrato de empréstimo do governo federal com o BID.

É válido destacar que, além dos 59 editais lançados nas cidades nos quatro anos de implementação do financiamento, esses resultados incluem os dados de 13[41] dos 16 editais de seleção relançados no segundo semestre de 2008. Os outros três[42] somente encerrarão o período de apresentação de propostas após o fechamento dessa publicação, assim como Natividade e São Paulo ainda não relançaram um último edital.

A linha de corte para a apresentação e análise dos resultados foi estabelecida em outubro de 2008, quando foram contratadas 300 recuperações e concluídas 165 obras. Essa amostra é suficiente para apresentar um panorama da diversidade de experiências concretizadas até o momento e representa uma execução financeira de quase 30% do montante total disponível para essa ação.

A apresentação dos resultados mostra os impactos positivos gerados nos conjuntos urbanos, na vida cotidiana dos moradores e nos próprios imóveis, contrapondo imagens de antes e depois das obras. Os depoimentos e entrevistas com diversos dos beneficiados e com técnicos das UEPs e do Iphan também enriquecem o quadro geral com novos olhares e opiniões. As cidades onde as intervenções foram mais numerosas, tanto em propostas quanto em contratações, são acompanhadas de mapas de localização dos imóveis mostrando o impacto da ação no conjunto urbano protegido.

A organização dos dados segue um critério geográfico: apresenta primeiro as cidades localizadas na região norte e segue até as localizadas mais ao sul. Além do contexto local, são apresentadas informações sobre a caracterização da demanda oriunda dos editais, o andamento dos processos de análise, os entraves e as dificuldades enfrentadas pelos diversos agentes, as propostas contratadas e a execução das obras.

Essa ação do Programa atende 25 cidades[43], localizadas em 17 Estados diferentes, incluindo desde as principais

41 Belém, Congonhas, Corumbá, Laranjeiras, Manaus, Ouro Preto, Pelotas, Penedo, Porto Alegre, Rio de Janeiro, São Cristóvão, São Francisco do Sul e Serro.

42 As cidades de Olinda, Recife e Diamantina fecham seus editais em dezembro de 2008.

43 O Programa Monumenta atua diretamente em 26 cidades brasileiras, no entanto, o financiamento para os imóveis privados não fez parte das ações de Salvador, que teve uma intervenção diferenciada na 7a. Etapa de Recuperação do Centro Histórico. Essa experiência também será oportunamente registrada em outra publicação.

Natividade/TO

metrópoles, Rio de Janeiro e São Paulo, até pequenas cidades do interior do país, como Icó (CE) e Oeiras (PI). Os resultados alcançados são bastante distintos, a despeito de eventuais semelhanças que existam entre as cidades, tanto no que diz respeito ao porte, população e mesmo ao acervo patrimonial.

Trata-se de um universo muito diverso e abrangente, de grandes contrastes urbanos, sociais e culturais. Só o aspecto populacional abarca uma variação que vai de pouco menos de 9 mil, em Natividade (TO) e Lençóis (BA), a mais de 10 milhões de habitantes em São Paulo. A maioria das cidades, 17 de 25, tem menos de 100 mil habitantes, sendo que, na realidade, 12 estão abaixo da linha dos 50 mil. Há duas cidades com pouco mais de 300 mil habitantes, Pelotas (RS) e Olinda (PE), e 6 capitais com mais de 1 milhão. Certamente, esse quadro ajuda a explicar a influência diferenciada das intervenções do Programa Monumenta em cada contexto urbano.

A variação dos rendimentos nominais médios mensais[44] é menor que a populacional, mas mostra que nas maiores cidades esse valor é quase quatro vezes superior ao das menores. A maior parte das cidades, 14 das 25, apresenta valor inferior a R$ 500,00; 8, entre R$ 500,00 e R$ 1.000,00; e apenas 3, as maiores, São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre, valores superiores a R$ 1.000,00.

Em Natividade, por exemplo, o rendimento nominal médio mensal é de R$ 354,27. Considerando que uma família com apenas uma pessoa economicamente ativa tem renda anual de R$ 4,2 mil e que se forem duas pode chegar a R$ 8,4 mil, os recursos financiados pelo Monumenta em Natividade superam em muito a renda anual das 61 famílias já beneficiadas. O impacto desses recursos na economia local é significativo: os R$ 820 mil investidos em Natividade correspondem a 3,2 vezes o rendimento anual total das 61 famílias, no caso de uma pessoa ativa. Considerando que cada família tem, em média, quatro pessoas, podemos constatar que a recuperação dos imóveis privados em Natividade já beneficiou 244 moradores de um total de 425 da área protegida.

Por outro lado, verificamos que, apesar de Porto Alegre estar entre as cidades com os maiores rendimentos nominais mensais, R$ 1.197,00, o investimento médio por família até o momento foi praticamente o mesmo de Natividade. Os financiamentos residenciais já atenderam pouco mais de 100 famílias, ou 400 pessoas, incluindo os moradores de dois condomínios verticais (um com 74 e outro com 23 apartamentos), chegando ao valor total de R$ 1,5 milhão[45]. O investimento médio por família em Porto Alegre foi de R$ 14,7 mil, apenas um pouco maior que o registrado em Natividade, que somou R$ 13,4 mil.

44 Calculado com base nos dados do Censo IBGE, é a média dos rendimentos de pessoas com 10 anos ou mais de idade, residentes no município e com rendimentos. Fonte: *Atlas de Desenvolvimento Humano Municipal* - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA/ Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD.

45 O investimento total em Porto Alegre é de R$ 2,5 milhões, sendo que R$ 1 milhão foi destinado aos imóveis de uso comercial e institucional.

Dados gerais dos municípios atendidos pelo Programa Monumenta

Ordem de população	Região	UF	Município	Conjuntos urbanos protegidos em nível federal	População			Nº de domicílios			Rendimento nominal médio mensal (R$)***
					Município *	Conjuntos protegidos**	Conjuntos/ município	Município*	Conjuntos protegidos**	Conjuntos/ município	
1	SE	SP	São Paulo	Área da Luz (Estação da Luz)	10.435.546	10.000	0%	2.984.416	500	0,0%	1175,52
2	SE	RJ	Rio de Janeiro	Conjuntos Arquitetônicos e Paisagísticos da praça XV de Novembro, Cinelândia, praça Tiradentes, Morro do Valongo e Catete	5.857.904	1.025	0%	1.801.863	1.139	0,1%	1083,38
3	NE	PE	Recife	Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife e Conjunto do Pátio de São Pedro	1.422.905	566	0%	375.857	770	0,2%	811,68
4	N	AM	Manaus	Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Porto de Manaus	1.405.835	11.000	1%	326.837	2.000	0,6%	658,74
5	S	RS	Porto Alegre	Centro Histórico de Porto Alegre (Cais do Porto/Correios/Telégrafo)	1.360.590	1.100	0%	440.365	350	0,1%	1197
6	N	PA	Belém	Conjunto Arquitetônico e Paisagístico Ver-o-Peso e Conjuntos Arquitetônicos: praça Frei Caetano Brandão, Av. Gov. José Malcher e Av. Nazareth	1.280.614	195	0%	296.195	49	0,0%	700,64
7	NE	PE	Olinda	Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Olinda	367.902	10.000	3%	94.044	2.000	2,1%	558,29
8	S	RS	Pelotas	Centro Histórico de Pelotas (prédios na Praça Coronel Pedro Osório)	320.850	1.500	0%	98.438	300	0,3%	649,37
9	CO	MS	Corumbá	Conjunto Histórico, Arquitetônico e Paisagístico de Corumbá	95.701	500	1%	22.302	100	0,4%	558,31
10	SE	MG	Ouro Preto	Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Outro Preto	66.277	9.500	17%	16.694	1.900	11,4%	520,42
11	NE	SE	São Cristóvão	Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico de São Cristóvão	64.647	1.650	3%	15.830	350	2,2%	329,38
12	NE	CE	Icó	Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Icó	62.521	1.545	6%	14.736	265	1,8%	250,28
13	NE	AL	Penedo	Conjunto Histórico e Paisagístico de Penedo	56.993	4.000	10%	12.969	800	6,2%	338,67
14	SE	MG	Mariana	Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Mariana	46.710	2.500	6%	11.653	700	6,0%	474,22
15	SE	MG	Diamantina	Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Diamantina	44.259	6.500	17%	10.227	1.300	12,7%	466,37
16	SE	MG	Congonhas	Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Congonhas do Campo	41.256	750	2%	10.597	150	1,4%	493,51
17	NE	PI	Oeiras	Centro Histórico de Oeiras (Igreja Matriz Nossa Senhora da Vitória / sobrado João Nepomuceno)	33.910	150	1%	8.320	30	0,4%	264,07
18	S	SC	São Francisco do Sul	Conjunto Histórico e Paisagístico de São Francisco do Sul	32.301	2.000	7%	9.205	400	4,3%	697,85
19	NE	BA	Cachoeira	Conjunto Arquitetônico e Paisagístico de Cachoeira	30.416	6.000	38%	7.444	1.200	16,1%	301,15
20	CO	GO	Goiás	Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Goiás	27.120	2.750	14%	7.855	550	7,0%	384,99
21	NE	SE	Laranjeiras	Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Cidade de Laranjeiras	23.560	2.500	12%	5.380	500	9,3%	277,63
22	NE	MA	Alcântara	Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Alcântara	21.291	2.000	35%	5.009	400	8,0%	204,82
23	SE	MG	Serro	Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Serro	21.012	7.000	59%	4.691	1.000	21,3%	307,82
24	NE	BA	Lençóis	Conjunto Arquitetônico e Paisagístico de Lençóis	8.910	2.272	36%	2.025	570	28,1%	310,73
25	N	TO	Natividade	Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico de Natividade	8.867	425	4,8%	2.092	85	4,1%	354,27
Total						**87.428,00**			**17.408,00**		

*Censo Demográfico 2000 - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísitca – IBGE

** Cadernos Técnicos do Programa Monumenta 3 e 4 - Sítios e Conjuntos Urbanos de Monumentos Nacionais, Volumes I e II.

*** Atlas de Desenvolvimento Humano Municipal - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA/ Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD. Calculado com base nos dados do Censo IBGE, é a média dos rendimentos de pessoas com 10 anos ou mais de idade, residentes no município e com rendimentos.

A predominância de cidades com perfis de renda mais baixos pode explicar o fato de que 58% das propostas de financiamento venham de famílias com renda de até 3 salários mínimos e 41% das propostas solicitem valores iguais ou inferiores a R$ 20 mil.

Outra leitura interessante dos dados de renda é a que relaciona o número de moradores do núcleo protegido pelo Iphan com o total de habitantes do município. Serro (MG) concentra quase 60% dos moradores na área protegida, em 21% dos domicílios. Outras cidades também têm significativa concentração de moradores na área protegida, como Cachoeira (BA), Lençóis (BA) e Alcântara (MA), com mais de 35% da população total. Justamente Lençóis e Cachoeira estão entre as três cidades que apresentaram os maiores números de propostas, superando, respectivamente, em 144% e 100% os valores disponíveis inicialmente para os financiamentos e demandando novos aportes do Programa. Outras 5 cidades reúnem mais de 10% dos moradores na área protegida em nível federal: Ouro Preto (MG), com 17%, Diamantina (MG), com 17%, Goiás (GO), com 14%, Laranjeiras (SE) com 12%, e Penedo (AL) com 10%. Nessas cidades, o Programa já conseguiu atender aproximadamente 350 moradores (média de 4 pessoas por família).

Já nas grandes cidades, sem considerar as regiões metropolitanas, o número de moradores em área protegida é ínfimo em relação à população total principalmente no Rio de Janeiro e em São Paulo. Isso se explica, em parte, pelo esvaziamento populacional das áreas urbanas centrais, já abordado anteriormente.

A relação entre o número de domicílios das áreas protegidas em nível federal e o total das cidades repete, aproximadamente, as estatísticas calculadas com o número de moradores. Os mais representativos são os casos de Cachoeira (BA), com 16% (1.200 imóveis sob proteção), Lençóis (BA), com 28,1% (570), Serro (MG), com 21% (1.000), Diamantina (MG), com 13% (1.300) e Ouro Preto (MG), com 11,5% (1.900), somando quase 6 mil imóveis candidatos potenciais à recuperação.

Em número total de bens protegidos em conjuntos urbanos pelo Iphan, a variação também é grande: Manaus (AM) e Olinda (PE) têm cada uma 2 mil e Oeiras (PI) apenas 30. No total, as 25 cidades concentram 17,4 mil domicílios sob proteção. Foi nesse rico universo que o financiamento para recuperação de imóveis privados atingiu 300 contratações até outubro de 2008, no valor total de R$ 14,7 milhões, correspondendo a quase 30% dos R$ 50,7 milhões disponíveis para a ação. Considerando-se, ainda, o comprometimento de mais R$ 16,6 milhões com outras 272 propostas que estão em análise ou em vias de contratação, a execução financeira chega a 62%. Os 38% restantes estão disponíveis para atender as propostas em lista de espera e a demanda dos novos editais lançados em 2008.

Dos 300 contratos firmados, 165 já tiveram as obras concluídas. Com o término das obras e vencida a carência de seis meses, os financiamentos começam a ser pagos pelos mutuários. Assim, após a conclusão dessas obras já contratadas, quase R$ 15 milhões estão, aos poucos, compondo os Fundos Municipais de Preservação.

Caracterização da demanda

A procura pelo financiamento chegou, até outubro de 2008, a 1.450 propostas, respondendo a 75 editais, num total de R$ 89,9 milhões, 77% acima do total disponível.

Quituteiro. Goiás/GO

Os R$ 39,1 milhões excedentes geraram a organização, em 18 cidades, de listas de espera de proponentes, que são convocados na medida em que outros desistem ou são reprovados ao longo das etapas de análise, ou aguardam novo aporte de recurso para o financiamento na cidade.

Hoje o montante de propostas válidas, ou seja, que estão em alguma das fases de análise ou aguardando a convocação para dar início ao processo, está em torno de R$ 47 milhões. Esse montante corresponde a 130% dos R$ 36 milhões ainda não contratados, ou seja, a capacidade de atendimento total da demanda é significativa, tendo em vista o considerável número de desistências ou reprovações que acontecem ao longo das análises, como veremos adiante. Ressalta-se que a disponibilidade de recursos não confere necessariamente com os locais que têm procura. O lançamento de mais de um edital numa mesma cidade dependeu, em grande parte, da disponibilidade de recursos resultante de uma pequena demanda pelo financiamento. A estratégia de divulgação dos editais adotada pelas equipes locais foi, entre outros fatores, o aspecto fundamental para garantir uma boa procura.

Como já foi dito, as equipes locais precisaram usar a criatividade para a divulgação do financiamento, mobilizando os possíveis candidatos e mostrando que o acesso ao crédito era factível. A novidade e a falta de exemplos concretos dificultaram o trabalho das equipes pioneiras que tinham de convencer os moradores das vantagens e da importância de aproveitar a oportunidade para recuperar suas casas ou comércios.

O perfil geral das propostas apresentadas é o seguinte:

Propostas de financiamento apresentadas até out/2008				
Valores demandados	**Nº de propostas**		**Valores totais**	
Até R$20 mil	601	41%	R$ 8.521.614,46	9%
De R$ 20 mil a R$ 50 mil	493	34%	R$ 17.438.772,91	19%
De R$ 50 mil a R$ 100 mil	211	15%	R$ 15.134.998,55	17%
Mais de R$ 100 mil	145	10%	R$ 48.780.591,57	54%
Total	**1450**	**100%**	**R$ 89.875.977,49**	**100%**

A oferta de contrapartida era opcional e constou em apenas 23% das propostas, apesar de ser objeto de pontuação para a ordem de classificação[46]. Além disso, os valores de 80% delas foram inferiores a R$ 20 mil, sendo que apenas 3% foram superiores a R$ 100 mil.

O objetivo do Programa em pontuar a oferta de contrapartida no processo de seleção de propostas foi estimular os participantes a investir na recuperação da parte interna do imóvel, complementando a intervenção realizada com os recursos do financiamento que garantem a integridade física do edifício. No entanto, isso só se deu de fato nos grandes edifícios, principalmente nos comercias. A Casa Barale, que vai sediar o Fórum Landi em Belém, por exemplo, financiou 62 % da obra; o Hotel Praça da Matriz (JHPM), em Porto Alegre, financiou 70%, e os proponentes do imóvel à rua dos Andradas n° 673/ 677/ 679, transformado em um edifício de escritórios, financiaram 40%, num total de investimento de R$ 1,22 milhão. Nas pequenas obras, o que os beneficiados realizaram e não declararam inicialmente como contrapartida não chegou a ser contabilizado pelo Programa.

Cachoeira/BA

Ao longo das etapas de análise (econômico-financeira, jurídica e técnica), o número total de propostas válidas foi reduzindo. A desistência chegou a 30% (430 propostas) e as reprovações a 10% (139 propostas), somando cerca de R$ 30 milhões, ou 33% do total solicitado. Assim, das 1.450 propostas, 881 permanecem no processo. Os principais fatores que levaram a essa situação foram expostos no capítulo anterior, mas vale recordar que os proponentes enfrentaram dificuldades, como a morosidade no processo de análise, que resultou na defasagem dos custos de execução da obra estimados nas propostas e os orçados no momento da execução das obras.

Os prejuízos causados por orçamentos mal feitos podem ser grandes, como declarou uma beneficiária de Goiás:

> *"O dinheiro foi pouco, culpa do orçamento que foi feito errado. Com uma casa imensa como essa, muito antiga, foi muito pouca a verba mesmo. Foi quase o dobro. Eu tive que fazer um empréstimo para conseguir terminar porque muita coisa surgiu no meio."*
>
> Terezinha de Jesus Moraes Paula Silva

46 Os critérios de classificação das propostas foram relevância histórica, renda familiar, estado de conservação e contrapartida.

Muitos proponentes se desinteressaram ao longo do processo e outros acabaram optando por executar a obra com recursos próprios. Quanto às reprovações, os principais motivos foram as restrições cadastrais e a dificuldade de apresentação dos documentos exigidos.

O perfil dos contratos assinados

Os proponentes que chegaram ao final do processo contraíram financiamentos entre R$ 5.000,00 e R$ 946.724,00, distribuídos conforme a tabela a seguir:

Contratos de financiamento assinados até out/2008				
Valores contratados	**Nº de contratos**		**Valores totais**	
Até R$ 20 mil	172	57%	R$ 2.438.919,54	17%
De R$ 20 mil a R$ 50 mil	75	25%	R$ 2.588.977,98	18%
De R$ 50 mil a R$ 100 mil	29	10%	R$ 2.035.680,70	14%
Mais de R$ 100 mil	24	8%	R$ 7.589.263,57	52%
Total	**300**	**100%**	**R$ 14.652.841,79**	**100%**

Entre os contratos de mais de R$ 100 mil, que respondem por 52% dos valores financiados, estão os imóveis denominados "destacados". Essa categoria foi definida pelo Programa com a finalidade de facilitar o acesso ao financiamento para os imóveis de grande relevância histórica, dispensando-os de participar do processo seletivo. No restante do processo, seguem as mesmas condições estabelecidas para todos. Apesar dessa facilidade, apenas 7, dos 55 edifícios inicialmente destacados[47], chegaram à recuperação de seus relevantes bens e 12 outros ainda continuam interessados no financiamento.

Esses 19 imóveis comprometem 11% dos R$ 50,7 milhões previstos para os financiamentos. São, no geral, edifícios de grande porte, alguns de uso comercial ou institucional, de grande importância para a preservação do patrimônio cultural e que cumprem um papel relevante na dinamização das áreas protegidas e na geração de emprego e renda.

São, no geral, edifícios de grande porte, alguns de uso comercial ou institucional, de grande importância para a preservação do patrimônio cultural e que cumprem um papel relevante na dinamização das áreas protegidas e na geração de emprego e renda.

Imóveis destacados contratados até out/2008			
Nº	**Cidade**	**Denominação/endereço**	**Valor contratado (R$)**
1	Cachoeira	Praça da Aclamação, 2	343.647,84
2	Dimantina	Rua Vieira Couto, 210	250.000,00
3	Icó	Sobrado Cunhal Bombê	163.430,00
4	Porto Alegre	Clube do Comércio	699.989,00
5	Porto Alegre	Rua Riachuelo, 933/935/937	297.934,80
6	São Cristóvão	Casa da Queijada	70.485,44
7	São Francisco do Sul	Clube XXIV de Janeiro	558.918,23
Total			**2.384.405,31**

Uma das causas da pequena adesão dos proprietários dos imóveis destacados é a incompatibilidade entre a renda atual e os recursos necessários para viabilizar as obras de recuperação, inclusive porque existe a necessidade de complementar os investimentos para a realização das obras na parte interna do edifício. A restrição dos itens financiáveis à parte externa e à estrutura

47 Os 55 imóveis classificados inicialmente como destacados estavam distribuídos em 18 cidades.

reduz a possibilidade de recuperação do imóvel como um todo, mas amplia a possibilidade de atendimento do financiamento a outros interessados. Nos casos em que não existe a capacidade de contrapartida, pode ser inviável a recuperação e a retomada do uso do edifício.

Em relação à renda, 137 dos 300 contratos, ou seja, 46%, de famílias com rendimento de até 3 salários mínimos, somando R$ 2,5 milhões, que correspondem a apenas 17% do total de recursos já contratados. A maior parte dos contratos tem valores pequenos, em média, R$ 18,2 mil. Esses números indicam que existe potencial para atender à demanda de baixa renda com pequenos créditos, sinalizando, ainda, que a continuidade dessa ação pode ampliar a escala de atuação, sem requerer grandes investimentos.

Renda até 3 salário mínimos - contratos assinados até out/2008				
Valores contratados	**Nº de contratos**		**Valores totais**	
Até R$20 mil	111	81%	R$ 1.554.936,39	62%
De R$20 mil a R$50 mil	23	17%	R$ 770.170,37	31%
De R$50 mil a R$70 mil	3	2%	R$ 173.163,48	7%
Total	**137**	**100%**	**R$ 2.498.270,24**	**100%**

O perfil socioeconômico dos beneficiários reflete as diferenças existentes entre as cidades quanto ao rendimento dos moradores. Em Lençóis, por exemplo, 95% dos beneficiados têm renda inferior a 3 s.m. e 89% dos valores financiados são inferiores a R$ 20 mil. Em Porto Alegre, por sua vez, nenhum contratado declarou renda mensal inferior a 3 s.m. e nenhum financiamento foi inferior a R$ 20 mil.

Quanto às formas de garantia, no conjunto das cidades 67% dos mutuários adotaram a caução, 21% a hipoteca e apenas 11% a fiança. Essa proporção difere bastante de acordo com o contexto local. Nas cidades pequenas, como Natividade (TO), Icó (CE), Penedo (AL) e Goiás (GO), predomina a garantia caução, chegando a 100%, 94%, 84% e 74%, respectivamente; enquanto em cidades maiores, como Porto Alegre (RS), o número de hipotecas representou 67%.

Garantia - contratos até out/2008		
Tipo de garantia	**Nº de contratos**	
Caução	202	67%
Hipoteca	64	21%
Fiador	34	11%
Total	**300**	**100%**

Os edifícios de uso misto, em geral com o ponto comercial no térreo e a moradia nos pavimentos superiores, são alternativas importantes para a manutenção de atividades tradicionais nas áreas protegidas. Esses prédios representaram apenas 9% dos contratos. Predominou o uso residencial em 76% dos casos e o comercial em 13%.

No entanto, em termos de recursos comprometidos, a situação se altera: os imóveis residenciais ficam com 44%, os comerciais com 40%, os de uso misto com 14% e os de outros usos com 3%. Isso se deve, em parte, ao porte dos edifícios comerciais contemplados pelo financiamento e à forte presença da moradia nas cidades pequenas e médias cujos núcleos históricos não foram funcionalmente substituídos por novas áreas e nem esvaziados, como acontece nas grandes cidades.

Uso dos imóveis - contratos assinados até outubro 2008				
Uso dos Imóveis	**Nº de contratos**		**Valores totais**	
Residencial	227	76%	6.451.607,50	44%
Comercal	39	13%	5.810.825,12	40%
Misto	28	9%	2.019.540,81	14%
Outros	6	2%	370.868,36	3%
Total	300	100%	14.652.841,79	100%

Em algumas cidades, a utilização de diversos imóveis estava comprometida há anos, em alguns casos até há décadas, por conta do completo estado de arruinamento. A recuperação de diversas ruínas tem apresentado impacto positivo, principalmente em Cachoeira (BA).

> *"Para nós que somos filhos da terra, é um prazer incomensurável recuperar uma ruína que tinha 35 anos 'enfeiando' nossa cidade. Daí a grande importância desse programa, que deve se repetir no Brasil e com certeza com alocação de recursos maiores para obter o retorno."*
>
> Ademir Passos, Cachoeira/BA

No Monumenta, as avaliações de imóveis em ruínas são feitas com base na projeção do valor após a recuperação, viabilizando, dessa forma, a oferta dos mesmos como garantia ao financiamento. Quando a garantia é hipotecária, esse tipo de análise prospectiva é fundamental para viabilizar a operação, porque existe uma grande discrepância entre o resultado da avaliação de um imóvel em estado de arruinamento e o custo de sua recuperação. Mas após a recuperação, esse valor muda sensivelmente.

Considerações finais

A experiência do Monumenta pode e deve se consolidar como uma política pública. Ela já trouxe contribuições bastante significativas no campo da recuperação do patrimônio cultural brasileiro, em especial, nos aspectos apontados a seguir:

- Fortalecimento e valorização dos vínculos da população com os bairros onde mora.
- Manutenção das atividades tradicionais nos centros históricos e criação de novas alternativas de geração de emprego e renda.
- Melhoria das condições de moradia, estimulando a permanência dos moradores nos centros históricos e atraindo os antigos de volta para suas cidades.
- Ampliação do acesso à cidade com a melhoria dos centros históricos, otimização da infra-estrutura instalada e reocupação de imóveis vazios e de ruínas.
- Ampliação do acesso ao crédito, com especial destaque para as pequenas operações que geram grandes impactos (pouco investimento = muito resultado).
- Gestão democrática do patrimônio cultural, com a participação da população na formulação e implementação da política local de preservação, por meio dos Conselhos Curadores dos Fundos Municipais de Preservação.
- Ampliação da demanda por mão-de-obra, materiais e serviços técnicos adequados às necessidades das recuperações e restaurações.
- Impulso ao desenvolvimento tecnológico e à formação profissional.

Dados gerais sobre as cidades conveniadas

Ordem alfabética	Região	UF	Município	Valor em convênio (R$)		Propostas classificadas nos editais até out/ 2008		Contratos assinados até out/ 2008		Obras concluídas até out/2008
				Monumenta	Recuperação de imóveis privados	Nº de propostas	Valor demandado (R$)	Nº de contratos	Valor contratado (R$)	
1	NE	MA	Alcântara *	4.558.186,01	1.143.008,57	44	450.482,38	0	-	0
2	N	PA	Belém	9.093.191,92	3.009.685,75	87	8.876.117,08	7	1.342.249,12	5
3	NE	BA	Cachoeira *	24.326.508,21	5.235.983,00	141	10.413.302,55	28	2.305.636,95	18
4	SE	MG	Congonhas	5.754.471,68	932.000,00	54	2.093.000,00	5	134.252,32	2
5	CO	MS	Corumbá	6.978.806,46	2.776.335,56	30	2.782.353,67	6	333.648,60	1
6	SE	MG	Diamantina	4.477.094,16	1.227.579,94	26	1.062.201,71	14	726.731,65	5
7	CO	GO	Goiás *	7.235.843,13	2.137.801,00	148	3.234.131,06	43	906.659,74	31
8	NE	CE	Icó*	4.699.740,19	775.304,93	62	1.342.970,03	16	417.885,46	14
9	NE	SE	Laranjeiras*	6.911.006,32	566.502,73	34	689.716,00	1	16.750,00	1
10	NE	BA	Lençóis *	8.235.666,58	2.682.089,84	232	6.588.401,77	38	622.922,00	10
11	N	AM	Manaus	8.800.000,20	2.615.071,21	26	2.160.748,82	0	-	0
12	SE	MG	Mariana	7.394.285,72	1.935.000,00	41	4.188.548,91	4	413.382,13	0
13	N	TO	Natividade *	3.368.604,70	904.550,00	80	1.063.280,00	61	820.280,00	49
14	NE	PI	Oeiras *	3.808.521,00	1.109.989,83	8	377.641,01	0	-	0
15	NE	PE	Olinda	6.188.377,22	458.136,70	11	754.245,82	2	271.741,78	0
16	SE	MG	Ouro Preto	15.059.648,17	980.854,87	45	2.507.052,71	8	434.246,85	5
17	S	RS	Pelotas	11.473.368,77	564.401,32	13	1.319.706,20	4	492.482,76	1
18	NE	AL	Penedo	11.112.751,32	1.682.497,62	77	4.255.450,08	21	761.231,85	4
19	S	RS	Porto Alegre	16.850.000,00	5.957.044,00	33	18.352.499,72	12	2.526.923,24	7
20	NE	PE	Recife	9.399.537,50	4.039.522,50	17	1.576.499,38	0	-	0
21	SE	RJ	Rio de Janeiro	17.626.493,40	2.773.569,77	34	5.178.027,00	4	621.809,22	1
22	NE	SE	São Cristovão*	4.902.610,72	1.193.450,20	30	931.700,00	2	99.635,30	1
23	S	SC	São Fco. do Sul	13.309.912,27	2.609.769,00	89	4.867.986,27	13	911.584,09	6
24	SE	SP	São Paulo	9.733.215,50	2.364.964,65	2	1.958.800,00	0	-	0
25	SE	MG	Serro *	3.984.000,00	1.070.052,50	85	2.851.115,32	11	468.445,50	4
Total				**218.782.934,66**	**50.745.165,49**	**1449**	**89.875.977,49**	**300**	**14.628.498,56**	**165**

* Estado participa do convênio do Programa

Carlos Café

01

NATIVIDADE/TO

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1734
- Ano do tombamento: 1987
- População atual: 8,9 mil habitantes
- População urbana atual: 6,4 mil habitantes
- População na área protegida: 425 habitantes
- Domicílios na área protegida: 85
- Área protegida (hectares): 18
- Denominação: Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico de Natividade

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 3,4 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 905 mil

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 80
- Valor total: R$ 1,1 milhão

Contratos assinados

- Número de contratos: 61
- Valor total: R$ 820.280,00

Obras

- Em andamento: 12
- Concluídas: 49

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Igreja de Nossa Senhora da Natividade, Centro de Artesanato e Apoio Turístico, Casa de Cultura Amália Hermano Teixeira

Obras em espaços públicos

- Praças da Igreja São Benedito, das Ruínas da Igreja do Rosário dos Pretos, do largo da Matriz, da Bandeira, Leopoldo de Bulhões e becos João Araújo, da Escola e do Cemitério Antigo

Projetos patrocinados

- Apoio à produção artesanal de jóias

Praça das Ruínas da Igreja do Rosário dos Pretos

Atuação do Monumenta

Durante o ciclo do ouro, um número considerável de povoações apareceu pelo interior do Brasil. Uma delas foi Natividade, no Tocantins, um dos mais importantes núcleos de garimpo na primeira metade do século 18. Por volta de 1745, a produção local atingiu o auge, declinando em seguida, com rapidez. A partir de 1770, por mais de 200 anos, o lugar permaneceu em relativa obscuridade, com a economia baseada na pecuária de corte. Situada a 218 km de Palmas, capital do Estado, Natividade tem menos de dez mil habitantes. É a menor das cidades conveniadas em termos populacionais. A população da área protegida não passa de 425 pessoas, distribuídas em 85 domicílios. A tipologia urbana é vernacular: estrutura colonial simples, sem monumentalidade nas construções, resultando em um conjunto homogêneo e bonito.

A intervenção do Monumenta em Natividade requalificou os principais espaços públicos localizados dentro do perímetro do conjunto tombado: as praças da Igreja São Benedito, da Ruína, da Bandeira, da Igreja Matriz e Leopoldo de Bulhões. Foi executada toda a sinalização turística e ainda será realizada a requalificação urbana de três importantes becos: João Araújo, da Escola e do Cemitério Antigo.

Edifícios históricos da cidade também foram objeto de intervenção: a Igreja Matriz; a Casa de Cultura Amália Hermano Teixeira, que abrigará a Biblioteca Municipal e o Centro Cultural; a Prefeitura Velha e a antiga Cadeia, edifícios contíguos, que abrigarão o Centro de Apoio ao Turista, o Museu da Cidade e o Centro de Artesanato.

A ourivesaria praticada em Natividade, com a tradicional técnica da filigrana, foi valorizada pelo Monumenta por meio do patrocínio ao Projeto de Apoio às Jóias Artesanais de Natividade junto à Oficina Mestre Juvenal. O projeto promoveu a organização dos artesãos locais, formou novos profissionais e definiu diretrizes para o crescimento da atividade econômica, por meio do incentivo ao desenvolvimento de linhas de produtos e da montagem de uma estratégia de marketing para a inserção das jóias nos mercados brasileiro e externo. O projeto se encerrou em 2005, e a oficina está em plena atividade.

Praça da Bandeira

Resultados do Financiamento

O impacto do financiamento para a recuperação dos imóveis privados no conjunto urbano de Natividade foi, sem dúvida, o mais significativo até o momento. Das 80 propostas apresentadas, 61 foram contratadas, ou seja, mais de 76% das propostas se efetivaram. Quando todas estiverem finalizadas, 75% da área protegida estará recuperada.

Segundo relata a coordenadora da UEP de Natividade, Simone Camêlo de Araújo, as primeiras propostas apresentadas foram encaminhadas quase que "no laço", maneira local de dizer que houve um intenso processo de convencimento. Conhecendo quase todos na cidade pelo nome, e sendo boa parte da população composta de parentes, mesmo que distantes, a coordenadora, convencida dos benefícios que o financiamento traria para os moradores e para a cidade, deu início ao processo de divulgação, esclarecimento e proposição, começando por sua numerosa família.

Foram lançados três editais na cidade. O primeiro, em 2005, selecionou 28 propostas, no valor total de R$ 300 mil. O segundo, publicado pouco tempo depois, teve 20 propostas, e somou R$ 250 mil. No último, o número de propostas aumentou para 32 e o montante envolvido alcançou R$ 511 mil. Na ocasião, com as primeiras obras contratadas e em andamento, a credibilidade do Programa havia crescido muito aos olhos dos moradores.

Dentre as propostas classificadas, 96% foram inferiores a R$ 20 mil e 57% dos proponentes declararam ter renda inferior a três salários mínimos. O menor valor apresentado foi de R$ 5.150 mil e, o maior, de R$ 25.500 mil. Segundo o IBGE (2000), o rendimento médio nominal mensal da população de Natividade é de R$ 354,27, um dos mais baixos entre as cidades que participam do Monumenta.

A importância do financiamento para os moradores é comentada da seguinte maneira pela moradora Irene Carvalho Araújo: "Se não fosse o programa, não poderíamos ter feito essa reforma porque o valor foi alto e, com o que ganhamos, jamais teríamos condições de fazer um empréstimo para levantar o necessário. Portanto, o Monumenta nos deu condições".

A Fundação Cultural do Governo do Estado, a UEP e o Iphan, por meio da sub-regional do Tocantins, se mobilizaram para apoiar a população local na elaboração das propostas e dos projetos. O apoio técnico se deu por meio da montagem de uma equipe que atendeu os moradores, contornando, assim, a falta de profissionais na cidade e a pouca, ou nenhuma, experiência dos interessados na elaboração de projetos e na execução de obras. Sem esse apoio, dificilmente as recuperações teriam se viabilizado.

A UEP também teve papel fundamental na interlocução dos proponentes com a Caixa Econômica Federal, uma vez que a agência mais próxima fica em Porto Nacional, distante 165 km de Natividade. Ademais, os funcionários da Caixa tiveram muita dificuldade para começar a seguir os procedimentos específicos do Programa, retardando o ritmo da execução. Todo o trânsito de documentação foi

Rua dos Cruzeiros

feito pela UEP, que também sempre buscou encaminhar soluções para as pendências dos proponentes, inclusive motivando a criação de novos parâmetros para todo o Programa. A definição do depósito-caução como forma de garantia foi um desses casos.

"Não encontrei dificuldade porque a equipe da UEP resolvia e respondia os questionamentos e era quem entrava em contato com a Caixa", diz o morador Marcolino Batista de Oliveira.

Até outubro de 2008, 49 obras estavam concluídas e 12 em andamento. Dos contratos, 95% foram de até R$ 20 mil, com predomínio dos financiamentos para imóveis de uso residencial (cerca de 82%), e 57% destinaram-se a famílias com renda inferior a três salários mínimos.

Dois aspectos foram fundamentais para viabilizar essas contratações: a garantia com depósito-caução e a inexistência de idade limite. Vários contratos foram firmados com pessoas idosas, que normalmente não teriam mais acesso a financiamentos. Essa situação também levou o Monumenta a adotar critérios específicos para os casos de falecimento. De acordo com o procedimento padrão, os herdeiros assumem as dívidas.

A execução das obras também demanda apoio técnico. O suporte dado pelas equipes da UEP e do Iphan foi imprescindível para melhorar o resultado das recuperações. Em pelo menos duas ocasiões organizou-se a ida de mestres-de-obras com experiência em restauro para dar orientação aos técnicos e operários locais. Mesmo

assim, persistiram alguns problemas, principalmente nas coberturas e alvenarias, demonstrando a necessidade de capacitação e aperfeiçoamento constantes da mão-de-obra.

"A preocupação foi com a qualificação da mão-de-obra. Natividade não tem pessoal treinado para a restauração de imóveis tombados, feitos de adobe", observa a moradora Avani Nunes da Silva.

Salma Saddi, Superintendente Regional do Iphan, comenta que, tendo a oportunidade de trabalhar nessas obras de recuperação, os pedreiros, com certeza, crescem profissionalmente, melhorando o padrão da mão-de-obra na cidade.

O financiamento tem mudado a dinâmica e a fisionomia da cidade. Segundo a coordenadora da UEP: "Houve impacto social direto com a geração de vários empregos, trazendo benefícios econômicos. O comércio local também recebeu um bom impulso. E não apenas na área de materiais de construção. Após as reformas, a qualidade dos imóveis e da vida dos moradores melhorou de forma considerável".

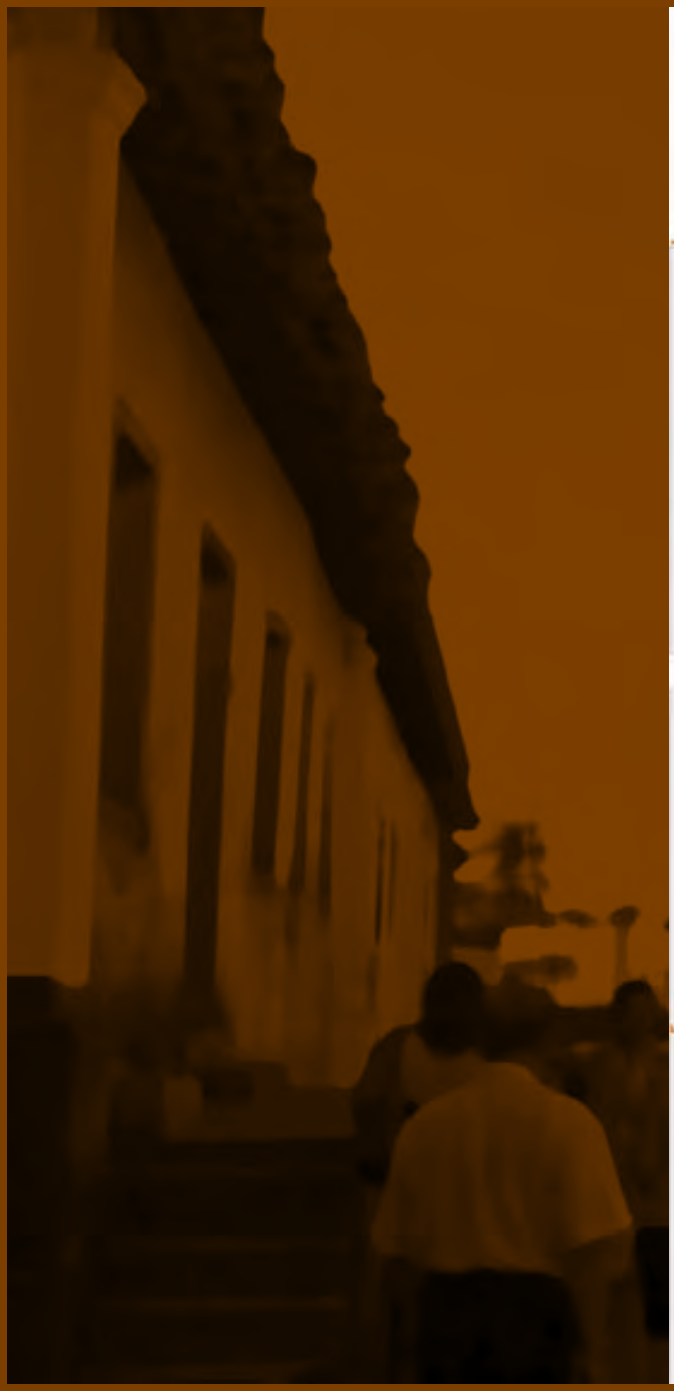
Em função do dinamismo da ação na cidade, Natividade foi também uma das primeiras a implementar o Fundo de Preservação Municipal, com o Conselho Curador já eleito e se reunindo periodicamente. Para a coordenadora, "é a oportunidade de discutir assuntos, normas e leis relacionadas à preservação do patrimônio. A comunidade se torna mais participativa e parceira nas atividades".

Até o final de 2008, Natividade poderá lançar mais um edital para atender outros moradores que ainda têm interesse no financiamento e, com isso, alcançar o feito único até o momento de ter 100% de seu centro histórico recuperado.

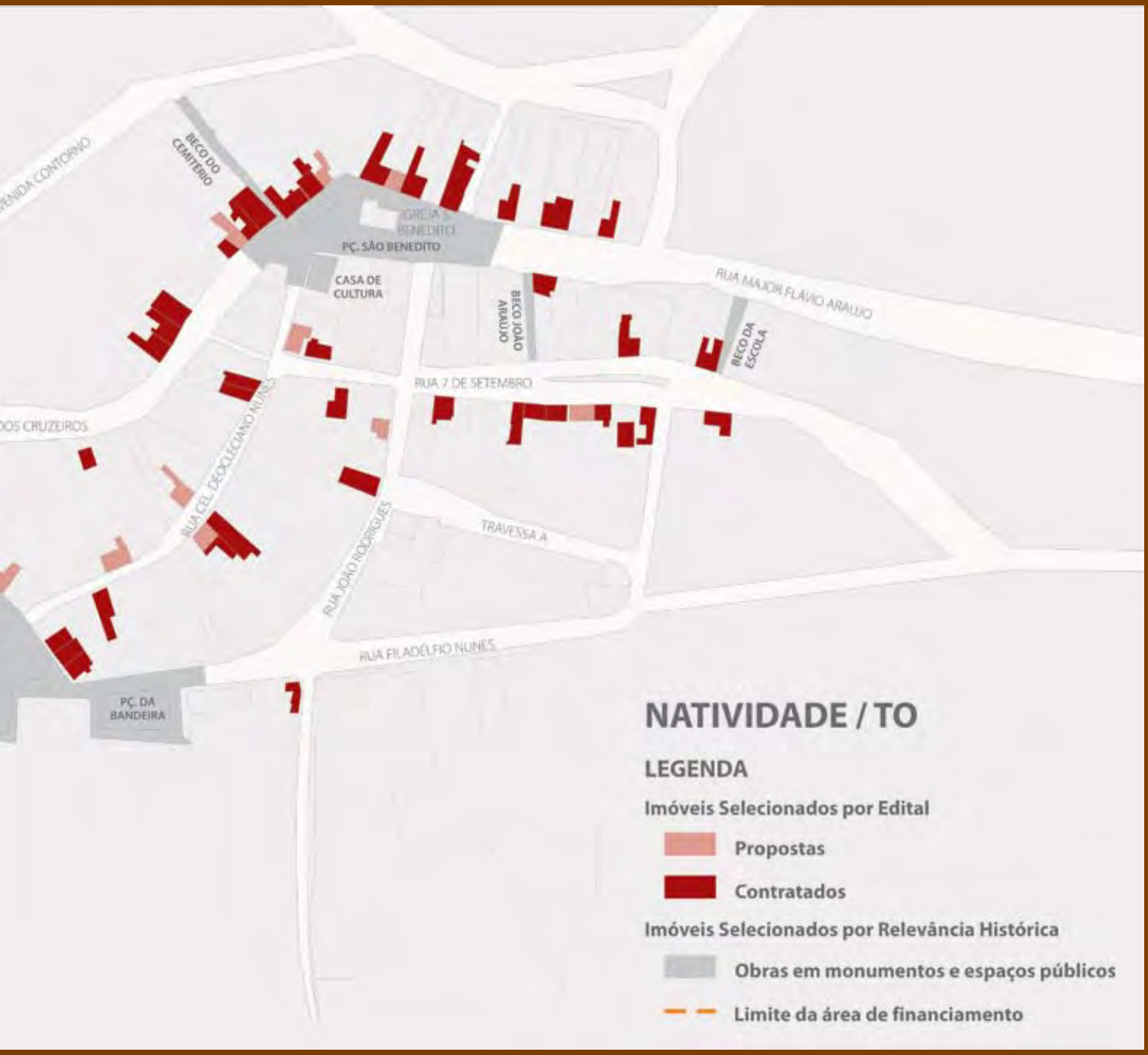
Rua Major Júlio Nunes, Quadra 26

Carlos Café

Rua Major Flávio
Araújo, 551



AVENIDA V3
PRAÇA DAS RUÍNAS
RUA RAFAEL XAVIER
RUA MAJOR JÚLIO NUNES
PÇ. DA MATRIZ
CENTRO DE ARTESANATO
IGREJA MATRIZ
PÇ. LEOPOLDO DE BULHÕES
N
0 25 50 100m


BECO DO CEMITÉRIO
IGREJA S. BENEDITO
PÇ. SÃO BENEDITO
CASA DE CULTURA
BECO JOÃO ARAÚJO
RUA MAJOR FLÁVIO ARAÚJO
BECO DA ESCOLA
RUA 7 DE SETEMBRO
RUA CEL. DEOCLECIANO NUNES
RUA JOÃO RODRIGUES
TRAVESSA A
RUA FILADÉLFIO NUNES
PÇ. DA BANDEIRA
NATIVIDADE / TO
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento

Praça da Matriz, 60

Valor do financiamento: R$ 16.420,00

Após recuperação

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☑ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Praça da Matriz

Rua dos Cruzeiros, quadra 39, lotes 02/04

Valor do financiamento: R$ 15.000,00

Após recuperação

Antes da recuperação

"Minha casa melhorou 100% depois do Monumenta, o povo tá falando que tá ficando uma mansão e que só está faltando pôr uma mulhé."
José Silva de Almeida

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua dos Cruzeiros, quadra 39, lote 10

Valor do financiamento: R$ 11.450,00

Após recuperação

Antes da recuperação

"A importância do financiamento foi a possibilidade financeira de arrumar a casa, que eu nunca teria oportunidade de fazê-lo. Todas os vizinhos gostam e comentam bastante."
Edna Brito Oliveira

Durante as obras

Itens financiados

- ☑ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Praça Leopoldo de Bulhões antes da recuperação

Praça Leopoldo de Bulhões, s/n

Valor do financiamento: R$ 8.730,00

Após recuperação

Antes da recuperação

"O Programa Monumenta nos favoreceu no adiantamento da obra e na mudança de comercial para residencial; o que nos auxiliou bastante porque essa é uma praça com casas residenciais."
Honorina Nunes da Silva

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua 7 de Setembro, quadra 43, lote 09

Valor do financiamento: R$ 12.500,00

Após recuperação

Antes da recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Cel. Deocleciano Nunes, quadra 45, lote 15A

Valor do financiamento: R$ 10.000,00

Após recuperação

Antes da recuperação

Durante as obras

"Os técnicos, tanto engenheiros como arquitetos da UEP, do Monumenta estão sempre acompanhando a obra, nos orientando para sair da melhor maneira possível, e que apesar da dificuldade da obra, eles estão todos os dias."
Marlene Nunes da Silva

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua 7 de Setembro, quadra 46, lote 05

Valor do financiamento: R$ 10.000,00

Após recuperação

Antes da recuperação

"Melhorou muito a qualidade do imóvel. Acabou o medo de cair em nossas cabeças. Importante também para a cidade pois muita gente está participando."
Marcolino Batista de Oliveira

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Major Flávio Araújo, 551

Valor do financiamento: R$ 6.120,00

Após recuperação

Antes da recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☑ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua União, 90

Valor do financiamento: R$ 7.220,00

Após recuperação

Antes da recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua União

Rua União, 80

Valor do financiamento: R$ 12.000,00

Após recuperação

Antes da recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

02

MANAUS/AM

MANAUS / AM

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1669
- Ano do tombamento: 1987
- População atual: 1,4 milhão de habitantes
- População urbana atual: 1,4 milhão de habitantes
- População na área protegida: 11 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 2 mil
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Porto de Manaus

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 8,8 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 2,6 milhões

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 26
- Valor total: R$ 2,2 milhões
- Menor proposta apresentada: R$ 16 mil
- Maior proposta apresentada: R$ 563 mil

Contratos assinados

- Número de contratos: 0

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Paço da Liberdade (Museu da Cidade), mercado Adolpho Lisboa e imóveis da Rua Bernardo Ramos, n. 69 e n. 77

Obras em espaços públicos

- Coreto e chafariz da praça Dom Pedro II, praça IX de Novembro e estacionamento rotativo do Museu da Cidade

Projetos patrocinados

- Projeto de capacitação e associativismo para comerciantes que trabalham em edificações com valor histórico

Área Central de Manaus

José Paulo Lacerda

Atuação do Monumenta

Manaus, a maior e mais rica capital do norte do Brasil, está situada na confluência dos rios Negro e Solimões. Entre 1880 e 1910 viveu o auge do ciclo econômico da borracha e se tornou próspera e conhecida mundialmente por sua riqueza, que lhe permitiu importar até prédios inteiros, como foi o caso do Edifício da Alfândega. São notáveis os casarões requintados e a arquitetura pública monumental remanescentes desse período.

Na cidade, a atuação do Monumenta concentra-se no mercado municipal Adolpho Lisboa e seu entorno, e no conjunto do paço da Liberdade e praça D. Pedro II. Sede do governo municipal desde 1917, a praça teria se originado do largo do Pelourinho, derrubado por volta de 1857, e da edificação do paço, iniciada em 1874.

Esses dois conjuntos se localizam nas extremidades da orla e se interligam por um outro monumento nacional – o Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Porto de Manaus. A intervenção visa integrar esses pontos.

O mercado municipal Adolpho Lisboa está em obras e, requalificado, continuará a ser importante centro de comércio para a população. Com a recuperação em andamento, o conjunto do paço da Liberdade abrigará o Museu da Cidade, que será um centro de lazer e cultura.

Está prevista ainda a execução de obras no estacionamento rotativo do museu.

José Paulo Lacerda

Resultados do Financiamento

Manaus é o oitavo município brasileiro mais populoso, abrigando quase metade dos habitantes do estado, e sua área protegida é uma das maiores entre as cidades conveniadas, tanto em população quanto em número de imóveis. Na cidade foram lançados três editais de seleção de imóveis, com 26 propostas classificadas e R$ 2,2 milhões solicitados para as obras de recuperação. Mesmo com cerca de 2 mil construções e 11 mil habitantes no conjunto histórico, nenhum contrato foi assinado até outubro de 2008.

Em 2006, a resposta ao primeiro edital foi animadora: 11 propostas classificadas e R$ 1,2 milhão solicitados. Porém, outra convocação, feita em seguida, apresentou resultados fracos: duas propostas, somando R$ 184 mil. A estratégia de divulgação adotada, publicação em diário oficial e jornal local, e mesmo a realização de reunião com os interessados, não foi suficiente para garantir a adesão do público. E a UEP não conseguiu manter os proponentes interessados e confiantes. Alguns nem chegaram a comparecer à agência da Caixa quando convocados para a entrega da documentação.

José Paulo Lacerda

A necessidade de garantia hipotecária aparentemente assustou os candidatos a empréstimos, pois, devido às características físicas dos casarões, pode acontecer que o imóvel oferecido como garantia tenha valor superior ao contraído em financiamento. Das 13 propostas dos dois primeiros editais, cinco apresentaram valor acima de R$ 100 mil. O mais alto foi de R$ 563 mil e o mais baixo de R$ 16 mil. Verificou-se que 62% dos imóveis são utilizados para fins comerciais ou mistos.

Todos os proponentes terminaram abandonando o processo. Esse resultado revela não ter havido, naquele momento, apropriação do financiamento por parte das instituições locais como instrumento importante para requalificação do centro da cidade.

A UEP, em 2008, após receber novas capacitações sobre a operacionalização do financiamento, resolveu ampliar a estratégia de divulgação e utilizou rádio, televisão e jornal local. Também atraiu interessados ao convidar a população para uma reunião de esclarecimento e distribuir, nas ruas do centro histórico, cartilhas contendo as informações sobre o financiamento. Após esse trabalho, foram apresentadas mais 13 propostas, no valor de R$ 799 mil. Os interessados em breve serão convocados para as análises documentais na Caixa.

José Paulo Lacerda

Vista geral, Manaus/AM

José Paulo Lacerda

03

BELÉM/PA

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1616
- Anos dos tombamentos: 1964, 1977 e 1985
- População atual: 1,3 milhão de habitantes
- População urbana atual: 1,3 milhão de habitantes
- População na área protegida: 195 habitantes
- Domicílios na área protegida: 49
- Área protegida (hectares): 21,6
- Conjuntos Arquitetônicos e Paisagísticos: Praça Frei Caetano Brandão, Ver-o-Peso e Avenidas Governador José Malcher e Nazaré

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 9,1 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 3 milhões

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 87
- Valor total: R$ 8,9 milhões

Contratos assinados

- Número de contratos: 7
- Valor total: R$ 1.342.249,12

Obras

- Em andamento: 2
- Concluídas: 5

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Mercado de carne Francisco Bolonha, solar Barão de Guajará – Instituto Histórico e Geográfico do Pará e Igreja de Santana

Obras em espaços públicos

- Praça Maranhão e praça Frei Caetano Brandão

Projetos patrocinados

- Curso de Formação Básica em Restauro e Conservação

Rua Marquês de Pombal

José Paulo Lacerda

Atuação do Monumenta

Os bairros do Comércio e da Cidade Velha compõem o centro histórico de Belém. Como o próprio nome indica, o bairro do Comércio sempre concentrou o comércio e a prestação de serviços, mesmo com a expansão urbana e o surgimento de novos pólos dedicados a essas atividades. O bairro da Cidade Velha, por sua vez, se consolidou como residencial.

O conjunto Ver-o-Peso está localizado no bairro do Comércio, onde a circulação diária de pedestres é muito intensa: as pessoas cruzam a região para trabalhar, comprar ou, simplesmente, para passear.

"Muito mais do que os edifícios e a paisagem, destacam-se no Ver-o-Peso, de forma marcante e peculiar, a cultura popular amazônica e a relação com o rio e a floresta, que está presente nos vendedores de ervas, com suas mandingas e simpatias para todos os males do corpo e do espírito; no preparo e na venda das comidas típicas; nos artesanatos e nos cheiros; no vaivém das canoas com suas histórias de botos, cobras grandes e laras. É também ali que Nossa Senhora de Nazaré, cuja imagem pode ser vista num pequeno altar dentro do Mercado de Peixe, recebe, durante a passagem da procissão do Círio, as maiores homenagens, com a queima de fogos de artifício, pelos estivadores, barqueiros e feirantes."[1]

A mais importante ação do Programa Monumenta em Belém é a recuperação do Mercado Francisco Bolonha, também conhecido como mercado de carnes, na região do Ver-o-Peso. As obras foram feitas em etapas para permitir o funcionamento contínuo das atividades do mercado, não interrompendo o trabalho dos concessionários, que é fundamental para a sobrevivência de dezenas de famílias. Essa obra permitiu reordenar o espaço, também utilizado para outras atividades, eliminando as condições precárias em que se encontrava.

Outros trabalhos foram executados em logradouros públicos. A praça Frei Caetano Brandão, local de fundação da cidade, foi a primeira a receber as atenções do Programa, e está concluída. A praça Maranhão, em frente à Matriz de Santana, também já foi recuperada. Quanto ao solar do Barão do Guajará, que é sede do Instituto Histórico e Geográfico do Pará, a primeira etapa da obra (emergencial) foi executada pelo Iphan e a complementação será pelo Monumenta.

Solar Guajará

1 Brasil. Mistério da Cultura. Programa Monumenta. Cadernos Técnicos. *Sítios históricos e conjuntos urbanos de monumentos nacionais*. Brasília: Ministério da Cultura, Programa Monumenta, 2005.

Resultados do Financiamento

A implementação do financiamento para recuperação de imóveis privados em Belém teve início modesto, mas vem ganhando força ao longo do processo. Obras nos casarões têm revelado o potencial da ação na cidade. "Após as primeiras experiências de intervenção nos imóveis privados, aumentou a procura por maiores informações sobre o Programa e os financiamentos", informa Maria Eugênia Coimbra, coordenadora da UEP de Belém.

No primeiro edital lançado na cidade, em 2005, foram classificadas 11 propostas no valor de R$ 858 mil. Já o segundo, também de 2005, classificou o mesmo número de propostas, porém o valor solicitado quase dobrou: R$ 1,6 milhão. No terceiro edital, em 2007, foram 16 propostas e o montante solicitado chegou a R$ 3,9 milhões. Vários meios foram utilizados para a divulgação do financiamento: publicações em jornais, cartas e reuniões com os moradores da área de projeto.

Os valores solicitados foram altos. Das 38 propostas apresentadas, 45% dos valores estão acima de R$ 100 mil. A menor proposta apresentada foi de R$ 19.990 mil e a maior, de R$ 946.724 mil. Dos proponentes, 89% declararam baixa renda. Quanto ao uso, 55% dos imóveis é comercial.

O último edital foi lançado em 2008, reunindo mais 50 propostas no valor de R$ 2,5 milhões. Do primeiro edital houve apenas um contrato assinado, no valor de R$ 186.475,80. Os demais proponentes desistiram ou foram reprovados. Do segundo, três contratos assinados já tiveram as obras concluídas e uma proposta ainda se encontra em análise. Do terceiro, três contratos foram assinados. Desses, dois estão em análise e uma obra foi concluída.

O valor total dos sete contratos assinados até outubro de 2008 corresponde a 45% do montante conveniado. Entre os valores já financiados, quatro contratos são acima de R$ 100 mil e nenhum dos contratantes declarou baixa renda. Quanto ao uso, ocorreu uma inversão em relação às propostas: cinco contratos se referem a imóveis residenciais.

Segundo a Coordenadora da UEP, um dos motivos que impediram maiores avanços até o momento foi a "inexistência de aporte financeiro dos beneficiários para o início da execução das obras referentes aos financiamentos aci-

ma de R$ 50 mil". Tal fato sugere que mesmo os proprietários que não declararam baixa renda não dispõem de recursos para dar início às obras. Segundo o critério atual do Programa, os únicos que têm acesso ao adiantamento de parte do valor financiado são as famílias com renda de até três salários mínimos.

Mas há outro aspecto a ser considerado. No centro histórico predominam casarões remanescentes do ciclo da borracha. Vários são ornamentados com azulejos e peças importadas de ferro fundido. Muitos deles estão hoje vazios ou subutilizados: os pisos superiores, que antes eram moradias, passaram a servir de depósitos para lojas instaladas nos andares térreos. Como as atividades comerciais são intensas ali, principalmente nas proximidades do Ver-o-Peso, lojas e depósitos são uma fonte de renda estável para os proprietários, que preferem deixar as coisas como estão, a investir na recuperação dos imóveis.

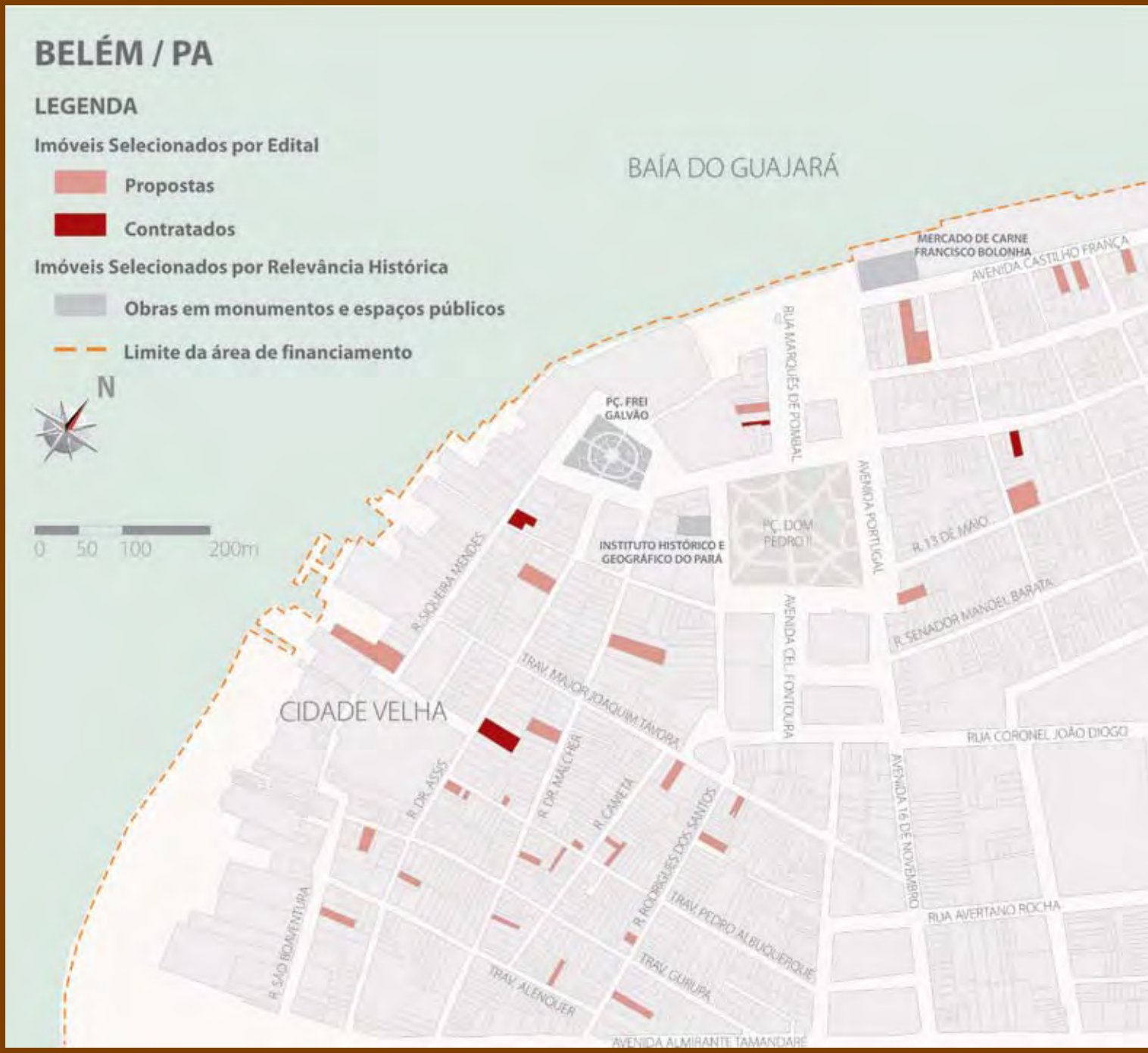
É importante esclarecer que no perímetro do centro histórico de Belém, que reúne os bairros da Cidade Velha e da Campina, existem aproximadamente 7 mil imóveis, de acordo com a informação do diretor de Patrimônio Histórico da Fundação Cultural do Município - Funbel, Honorato Consenza. Esse número contrasta com os poucos domicílios sob a proteção federal (apenas 49) que foram o objeto inicial da ação, e mostra como o potencial de intervenção na área é significativo.

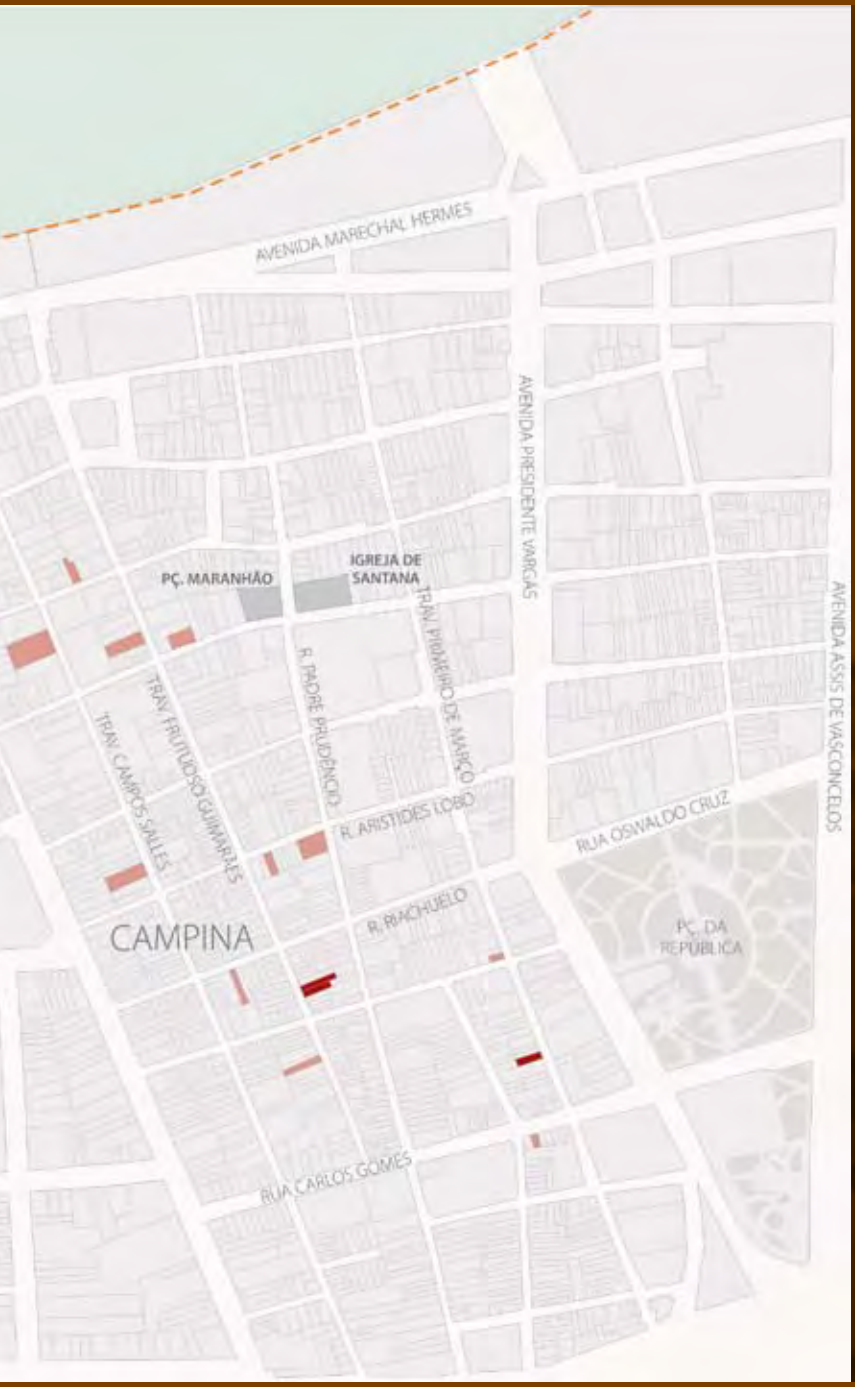
O patrimônio cultural de Belém justifica os esforços que estão sendo feitos para sua preservação. Álvaro Siza, arquiteto português renomado mundialmente, participou de um evento em sua homenagem no centro histórico de Belém, em junho de 2008. Após percorrer toda a região, declarou que essa área da cidade tem o fundamental: vida – qualidade que falta a muitos dos centros históricos ao redor do mundo, hoje completamente esvaziados.

Vale lembrar que o maior contrato de financiamento do Monumenta, até o momento, foi assinado em Belém: R$ 821.458,60 – destinado à recuperação de um belíssimo casarão da Cidade Velha, mais conhecido como Casa Rosada. Esse prédio abrigará o Fórum Landi, centro de estudos vinculado à Universidade Federal do Pará que busca estimular a participação da comunidade no processo de reabilitação do centro histórico e na descoberta das obras do mestre bolonhês Antônio José Landi. A relevância de sua obra se deve ao rompimento do cânone barroco e à construção de uma arquitetura que pode ser considerada precursora do neoclássico no Brasil[2].

José Paulo Lacerda

2 Circuito Landi. *Um roteiro pela arquitetura setecentista na Amazônia*. Fórum Landi. <www.forumlandi.com.br>.


BELÉM / PA
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
N
0 50 100 200m
BAÍA DO GUAJARÁ
CIDADE VELHA
MERCADO DE CARNE FRANCISCO BOLONHA
AVENIDA CASTILHO FRANÇA
RUA MARQUÊS DE POMBAL
PÇ. FREI GALVÃO
AVENIDA PORTUGAL
PÇ. DOM PEDRO II
INSTITUTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO DO PARÁ
R. 13 DE MAIO
R. SENADOR MANOEL BARATA
R. SIQUEIRA MENDES
AVENIDA CEL. FONTOURA
TRAV. MAJOR JOAQUIM TAVORA
RUA CORONEL JOÃO DIOGO
R. DR. ASSIS
R. DR. MALCHER
R. CANETA
R. RODRIGUES DOS SANTOS
AVENIDA 16 DE NOVEMBRO
TRAV. PEDRO ALBUQUERQUE
RUA AVERTANO ROCHA
R. SÃO BOAVENTURA
TRAV. GURUPÁ
TRAV. ALENQUER
AVENIDA ALMIRANTE TAMANDARÉ


AVENIDA MARECHAL HERMES
AVENIDA PRESIDENTE VARGAS
AVENIDA ASSIS DE VASCONCELOS
PÇ. MARANHÃO
IGREJA DE SANTANA
TRAV. PRIMEIRO DE MARÇO
R. PADRE PRUDÊNCIO
TRAV. FRUTUOSO GUIMARÃES
TRAV. CAMPOS SALLES
R. ARISTIDES LOBO
RUA OSWALDO CRUZ
CAMPINA
R. RIACHUELO
PÇ. DA REPÚBLICA
RUA CARLOS GOMES

BELÉM / PA

Travessa Padre Prudêncio, 320

Valor do financiamento: R$ 143.774,35

Após recuperação

"A importância do financiamento é poder fazer um bem para a cidade, resgatando um casarão depredado."
Milton Kanashiro

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☐ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☐ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Antes da recuperação

Travessa Frutoso Guimarães, 615

Valor do financiamento: R$ 46.242,96

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Antes da recuperação

Rua Cônego Siqueira Mendes, 23/60 – Casa Rosada

Valor do financiamento: R$ 821.458,60

Obra em andamento

Obra em andamento

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

José Paulo Lacerda

04

ALCÂNTARA/MA

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1633
- Anos dos tombamentos: 1948 e 1974
- População atual: 21,3 mil habitantes
- População urbana atual: 5,6 mil habitantes
- População na área protegida: 2 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 400
- Área protegida (hectares): 140
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Alcântara

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 4,6 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 1,1 milhão

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 44
- Valor total: R$ 450 mil
- Menor proposta apresentada: R$ 1.378 mil
- Maior proposta apresentada: R$ 35.675,06

Contratos assinados

- Número total: 0

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Centro de Pesquisa e Documentação da Imagem e do Som, Museu Histórico, Casa de Cultura, Centro de Artesanato, antigo matadouro, pousada do Imperador, sobrado Cavalo de Tróia, sobrado Tito Soares, Receptivo Turístico, terminal de passageiros e mercado de peixes

Obras em espaços públicos

- Porto do Jacaré, Centro Cultural Netto Guterres, urbanização do calçadão do Bananal, ruínas Clóvis Bevilacqua, do Barão de Mearim, do Barão de Pindaré, da Igreja da Ordem Terceira de São Francisco de Assis e da Igreja de Nossa Senhora do Carmo.

Imóvel privado destacado

- Sobrado Maria Ferreira

Projetos patrocinados

- Apoio à elaboração do Plano Diretor Municipal

Igreja de Nossa Senhora do Carmo e ruínas do Convento dos padres carmelitas

José Paulo Lacerda

Atuação do Monumenta

Entre meados do século 17 e final do século 19, Alcântara transformou-se de aldeamento indígena em sede da aristocracia rural maranhense. No período, floresceram os engenhos de açúcar, as salinas e os cultivos de arroz e de algodão. A cidade se tornou importante entreposto comercial, ligada a São Luís e à Europa. Estima-se que dez mil escravos trabalhavam ali no auge do período exportador.

No entanto, ao iniciar-se o século XX, Alcântara era uma sombra do que fora poucas décadas antes. O fim do escravismo e da produção de algodão é citado entre os fatores que levaram a cidade à decadência. De muitas das antigas construções, principalmente igrejas e casas senhoriais, sobraram apenas ruínas. As fazendas abandonadas foram ocupadas por ex-escravos, que formaram muitos povoados quilombolas nessas áreas.

A instalação, na década de 80, do Centro de Lançamentos da Agência Espacial Brasileira, por seu isolamento geográfico em relação ao sítio histórico, pouco influenciou a dinâmica urbana da cidade.

Do conjunto das ações previstas pelo Monumenta, destaca-se, além da recuperação de monumentos e espaços públicos, a valorização do calendário festivo, que tem manifestações folclóricas como o bumba-meu-boi e o tambor-de-crioula, e a festa religiosa do divino, a mais importante da cidade. Foram executadas as obras no Receptivo Turístico, no terminal de passageiros e no mercado de peixes.

A UEP sofreu com a desmobilização e a troca dos técnicos, que prejudicaram a realização das ações previstas. O Iphan está fazendo a revisão dos projetos, adequando-os à situação atual das edificações, para que a nova equipe da UEP possa promover novas licitações.

Ruínas da Igreja matriz de São Matias

Resultados do Financiamento

Alcântara representa um caso especial entre as cidades conveniadas, devido a seu isolamento geográfico e social, aspecto que deve ser considerado na análise da implementação do Monumenta e na concessão de financiamentos para a recuperação de imóveis privados.

Situada em uma península, o acesso mais fácil a São Luís se dá por barco, cuja viagem leva em média uma hora. A população é a mais pobre de todas as cidades conveniadas. Segundo dados do IBGE (2000), Alcântara apresenta rendimento nominal médio mensal de apenas R$ 204,82. O custo de R$ 10,00 da passagem de balsa para São Luís acaba deixando a população empobrecida ainda mais isolada.

Na cidade foram lançados dois editais de seleção de imóveis privados, em 2005 e 2006. Foram classificadas 44 propostas, somando R$ 450 mil, valor bem inferior ao total de R$ 1,1 milhão disponível para a ação.

José Paulo Lacerda

Em Alcântara, as propostas foram as de menor valor no conjunto do programa. Das 44 classificadas, 84% ficaram na faixa de até R$ 20 mil. A menor foi de R$ 1.378,80 e a maior, de R$ 35.675,06. No primeiro edital, das 16 propostas classificadas, 62% tiveram valor inferior a R$ 10 mil. A somatória dos cinco menores valores, por exemplo, não chegou a R$ 15 mil. No segundo, das 28 propostas classificadas, 70% eram inferiores a R$ 10 mil. Uma bicicleta com aparelho de som foi utilizada na divulgação do segundo edital, com bons resultados. Nenhuma outra cidade lançou mão desse curioso expediente.

Apesar do esforço, não houve assinatura de contratos. No total dos editais, houve 32% de desistências e 32% de reprovações. Dos proponentes classificados, 64% declararam ter renda familiar mensal inferior a três salários mínimos. Grande parte das reprovações aconteceu devido ao cadastro irregular dos proponentes. Muitos casarões foram abandonados, e a maioria dos proprietários do casario mora em São Luís, sem mostrar muito interesse em assumir financiamentos destinados à recuperação dos imóveis.

O conjunto de sobrados, alguns com paredes de pedra e cal e fachadas revestidas de azulejos portugueses, tem sido relativamente bem-conservado, por iniciativa do Iphan. E, em Alcântara, o convênio do Monumenta se fez com o Estado, que não conseguiu oferecer a infraestrutura adequada para o funcionamento da UEP. Por esses dois motivos, a continuidade do Programa ainda está sendo avaliada, e não houve lançamento de edital em 2008.

José Paulo Lacerda

José Paulo Lacerda

Alcântara/MA

05

Anderson Schneider

OLINDA/PE

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1535
- Anos do tombamento: 1968 e 1979
- População atual: 368 mil habitantes
- População urbana atual: 361 mil habitantes
- População na área protegida: 10 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 2 mil
- Área protegida (hectares): 700
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Olinda – Patrimônio Mundial

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 6,2 milhões
- Previsão de investimento na recuperação de imóveis privados: R$ 458 mil

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 11
- Valor total: R$ 754 mil

Contratos assinados

- Número de contratos: 2
- Valor total: R$ 271.741,78

Obras

- Em andamento: 2
- Concluídas: 0

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Igreja do Carmo, igreja de Nossa Senhora do Rosário, Observatório da Sé e Museu Regional

Obras em espaços públicos

- Praça do Carmo e sítio de Seu Reis, reurbanização e estacionamento do Fortim e do largo do Varadouro. Estacionamentos do Rosário e da Conceição. Requalificação do beco Bajado, do largo do Cruzeiro e da rua Saldanha Marinho

Projetos patrocinados

- Projeto Arte em Toda Parte de visitação dos ateliês
- Projeto de Exposição de Artes Plásticas
- Projeto Folia Real de espetáculos musicais gratuitos de Maracatu
- Apoio ao Núcleo de Formação de Artífices Restauradores – NUFAR

Igreja do Amparo

Anderson Schneider

Atuação do Monumenta

Exceto alguns anos, durante o período em que os holandeses ocuparam o Nordeste, Olinda, fundada em 1535, foi sede da capitania de Pernambuco e capital provincial até 1837, quando perdeu o posto para Recife. É uma das cidades coloniais mais bem preservadas do Brasil e, por isso, foi declarada Patrimônio Mundial pela Unesco em 1982. Hoje, Olinda tem vida cultural intensa, marcada por uma agenda de eventos que atrai turistas o ano inteiro.

O Programa Monumenta atua na cidade para valorizar o patrimônio histórico e incrementar as atividades econômicas. Facilitar o acesso à colina de Olinda foi o objetivo primordial na elaboração do projeto. Mas, para isso, foi preciso reduzir o impacto da presença de veículos no conjunto histórico com a implantação de estacionamentos, a maioria na parte baixa da colina, e com restrições à circulação de ônibus e caminhões.

O beco Bajado, importante via de pedestres que conecta o alto da colina com a parte baixa do núcleo histórico, já foi recuperado, assim como o largo da Conceição e a rua Saldanha Marinho. Encontra-se em fase final a requalificação do Parque do Carmo e Sítio de Seu Reis, o mais destacado espaço público do núcleo histórico.

As obras no anexo do Museu Regional e a restauração do Observatório do Alto da Sé já estão concluídas. Entre as ações ainda em andamento, merece destaque a reurbanização do Fortim, que criará uma nova área de lazer na orla, permitindo que moradores e visitantes possam desfrutar a vista para o oceano.

Anderson Schneider

Beco Bajado

Resultados do Financiamento

Apesar do grande número de obras em monumentos e espaços públicos na cidade, por meio do Monumenta e de outros projetos e programas, a ação de financiamento para recuperação de imóveis privados em Olinda ainda não alcançou o resultado esperado. É importante lembrar que se trata de uma das cidades com maior número de domicílios na área protegida – cerca de dois mil. Ali não se verifica o estado de precariedade, ou de arruinamento, comum em outros municípios onde o Monumenta atua, o que se deve ao fato de que cerca de dez mil pessoas vivem na área, ocupando a quase totalidade dos imóveis. Talvez o bom estado das construções ajude a explicar a pequena procura pelo financiamento do Programa. Mas é certo que o único edital de seleção de imóveis privados publicado até agora foi pouco divulgado. E também a orientação para os interessados foi insuficiente. Assim, o edital de novembro de 2005 teve como resultado apenas 11 propostas classificadas, no valor de R$ 754 mil. Entre os valores propostos, 64% concentraram-se entre R$ 20 mil e R$ 50 mil. A menor proposta apresentada foi de R$ 2.000 mil e a maior, de R$ 261.806 mil. Apenas dois proponentes declararam baixa renda.

Vista Geral

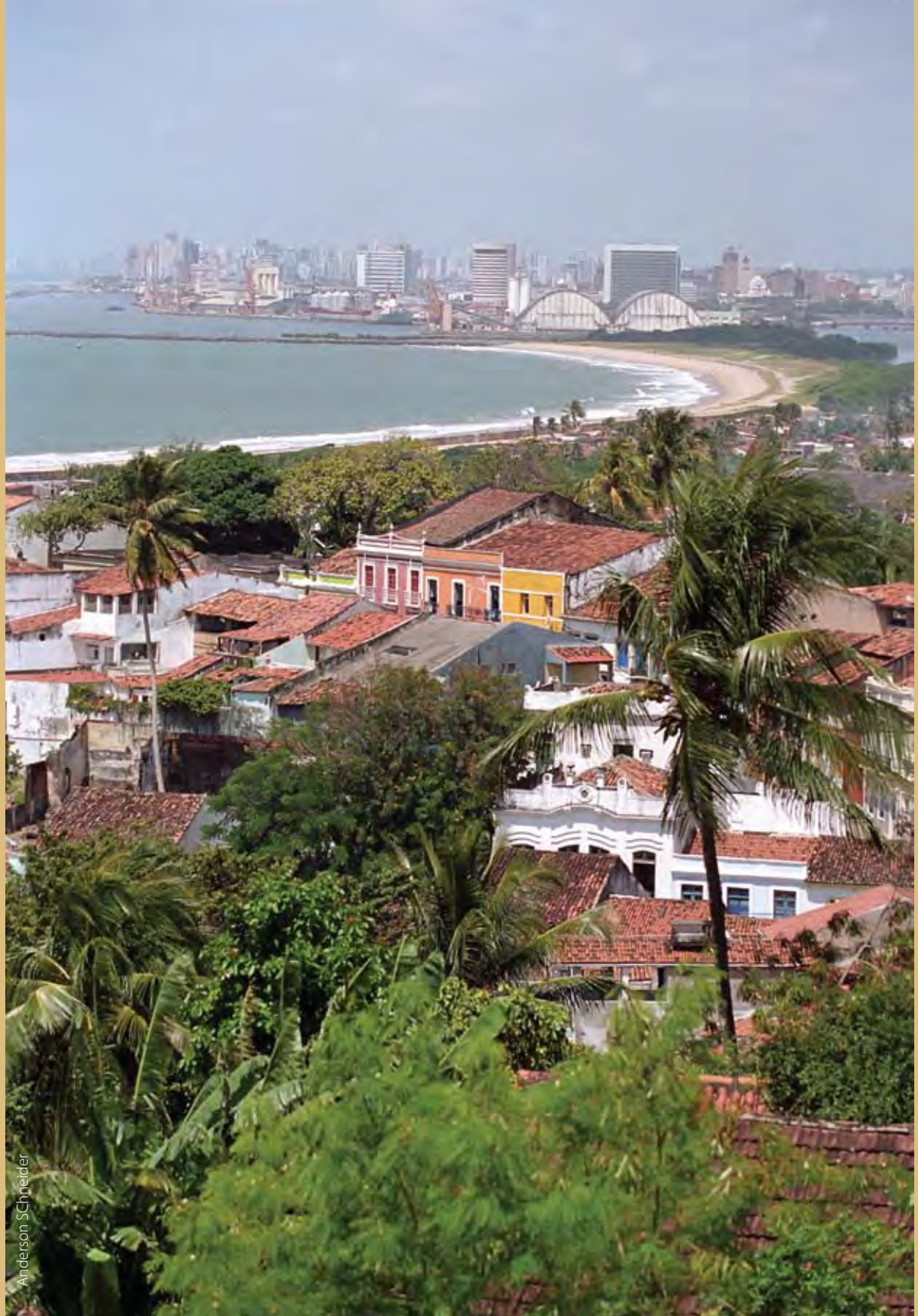
Anderson Schneider

Até outubro de 2008, foram assinados dois contratos, no total de R$ 271.741,78, um de uso residencial e o outro comercial.

Para o edital publicado em 2008, a prefeitura mobilizou sua equipe para dar apoio técnico aos moradores na formulação de suas propostas, e estes vêm mostrando bastante interesse pelo financiamento.

Para Frederico Faria Neves Almeida, superintendente regional do Iphan em Pernambuco, "o edital de imóveis privados do Monumenta vem proporcionar aos proprietários dos imóveis integrantes dos centros históricos tombados a grande oportunidade de obter um dos maiores benefícios sociais de financiamento público, contribuindo, também, para a conservação desses mesmos centros urbanos".

Rua do Sol antes da recuperação



Anderson Schneider

Vista geral de Olinda com Recife ao fundo

06

Anderson SChneider

RECIFE/PE

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1536
- Ano do tombamento: 1998
- População atual: 1,4 milhão de habitantes
- População urbana atual: 1,4 milhão de habitantes
- População na área protegida: 566 habitantes
- Domicílios na área protegida: 770
- Denominação: Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Antigo Bairro do Recife e Conjunto do Pátio de São Pedro

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 9,4 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 4 milhões

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 17
- Valor total: R$ 1,6 milhão

Demanda pelo financiamento (cont.)

- Menor proposta apresentada: R$ 18 mil
- Maior proposta apresentada: R$ 261.028,54

Contratos assinados

- Número de contratos: 0

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Igreja Madre de Deus

Obras em espaços públicos

- Recuperação de calçadas, pavimentação e iluminação da rua Madre de Deus, av. do Cais da Alfândega, rua da Moeda, av. Alfredo Lisboa, trecho da av. Vigário Tenório, rua prof. Aloísio Magalhães e rua Aluísio Periquito. Sinalização interpretativa

Imóvel privado destacado

- Edifício Chanteclair

Projetos patrocinados

- Projeto Aula Patrimônio Alfândega/Madre de Deus
- Projeto de divulgação turística do Pátio de São Pedro

Cais da Alfândega

Anderson Schneider

Atuação do Monumenta

Em Recife, o Programa Monumenta tem sua área de atuação no pólo Alfândega/Madre de Deus, localizado no bairro do Recife, trecho do núcleo original da capital pernambucana. Por meio da requalificação da área e da restauração de edifícios, o que se pretende é estabelecer ali um novo pólo dinamizador de atividades, de forma a induzir a expansão dessas melhorias para os bairros adjacentes, como os de São José e de Santo Antônio.

Entre as obras previstas já foram executadas a recuperação da av. Cais da Alfândega e de vias importantes do pólo e de suas vizinhanças. Outras vias ainda serão recuperadas na região. Dos monumentos contemplados pelo Programa em Recife, encontra-se finalizada a restauração da Igreja Madre de Deus, uma das mais importantes edificações religiosas do Nordeste, tombada pelo Iphan em 1938.

A área onde atua o Programa é pequena, situada na ponta da península do Recife Antigo, ou bairro do Recife. A evolução dessa parte da cidade ocorreu em duas fases. A primeira, no início do século 17, com a ocupação holandesa, e a outra, no início do século XX, quando obras no porto eliminaram as feições tradicionais do velho núcleo. Em suas ruas e avenidas existem agora, principalmente, estabelecimentos bancários, escritórios e armazéns. Ao contrário de Olinda, essa não é uma região marcada pela presença de moradias. Muitos edifícios estão fechados, semi-utilizados ou sem condições de uso. Há pouco menos de 800 moradores para 815 imóveis.

Uma área tipicamente residencial nas proximidades das intervenções do Programa é a da Comunidade do Pilar, também no bairro do Recife. Situada no entorno da Igreja de Nossa Senhora de Pilar, será objeto de um Programa de Requalificação Urbanística e Inclusão Social (Prefeitura e PAC)[1]. Essa ação prevê a construção de 470 unidades habitacionais, equipamentos sociais e a restauração da Igreja do Pilar e deverá inserir a população na dinâmica de reestruturação urbana e de recuperação econômica do bairro do Recife, reforçando o impacto da atuação do Monumenta na região.

Rua Madre de Deus

1 Nery, Nancy Siqueira e Castilho, Claúdio Jorge de Moura. *Programa de Requalificação Urbanística e Inclusão Social da Comunidade do Pilar: uma reflexão sobre as possibilidades de inclusão de moradores*. Recife: 2008. (Artigo ainda não publicado.)

Resultados do Financiamento

Foram lançados dois editais de seleção de imóveis privados na cidade, em 2005 e 2006. No primeiro classificaram-se 14 propostas, com a solicitação de R$ 1,1 milhão. No segundo, houve apenas três propostas, no total de R$ 493 mil. A abertura do edital foi publicada no diário oficial e em jornal local, não sendo utilizados outros meios de divulgação. A maior proposta apresentou valor de R$ 261.028,54 e, a menor, de R$ 18 mil. Os valores solicitados foram altos: 47% dos pedidos superou a faixa de R$ 100 mil. Nenhum proponente declarou baixa renda. A maioria dos imóveis (88%) é utilizada para fins comerciais.

Uma primeira avaliação do resultado do financiamento no centro de Recife aponta que houve falha na estratégia de divulgação e de comunicação com os interessados, que não conseguiu ter a abrangência que uma cidade grande demanda. E é justamente nas grandes cidades que ações dessa natureza apresentam impacto mais pontual e menos estrutural. Para as prefeituras, elas são apenas mais um componente, ou instrumento a ser utilizado dentro do objetivo da reabilitação de determinada área. Em Recife já existe também o Projeto Recife/Olinda (parte integrante do plano do Complexo Turístico Cultural do Recife/Olinda), que propõe uma nova ocupação urbanística para toda a frente marítima que vai das colinas de Olinda até os manguezais em Recife, reunindo o rico patrimônio cultural e a beleza natural[2].

Outros fatores dificultaram a evolução do projeto. Em certos casos, desavenças entre herdeiros impediram que alguns deles assumissem o financiamento, e houve pendências relativas a inventários. Um estrangeiro que se apresentou não pôde se tornar mutuário, impedido pelas próprias regras do financiamento. E a Irmandade Santa Casa de Misericórdia, proprietária de cinco imóveis, está encontrando dificuldades para dar prosseguimento ao processo.

Por fim, merece registro o caso do edifício Chanteclair, localizado ao lado da Igreja Madre de Deus. O prédio, em péssimo estado de conservação, deve ser recuperado para abrigar novo equipamento cultural, com diversas salas de cinema, compondo o pólo Alfândega. No entanto, a contratação desse financiamento se tornou muito complexa devido ao envolvimento de diversos interessados, arrastando-se durante anos. A proposta para solução desse impasse passa pela desapropriação do imóvel pela Prefeitura ou a entrada de outro investidor para levar adiante essa operação.

Apesar de nenhum contrato ter sido assinado até outubro de 2008, 11 propostas continuam em análise, algumas em vias de serem assinadas. Pretende relançar o edital em Recife ainda em 2008.

2 Brasil. Ministério das Cidades. Agência Espanhola de Cooperação. *Manual de reabilitação de Áreas Urbanas Centrais*. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

Centro histórico

Centro histórico, Recife/PE

Anderson Schneider

07

PENEDO/AL

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1557
- Ano do tombamento: 1998
- População atual: 57 mil habitantes
- População urbana atual: 41,5 mil habitantes
- População na área protegida: 4 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 800
- Área protegida (hectares): 27
- Denominação: Conjunto Histórico e Paisagístico da Cidade de Penedo

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 11,1 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 1,7 milhão

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 77
- Valor total: R$ 4,3 milhões

Contratos assinados

- Número de contratos: 21
- Valor total: R$ 761.231,85

Obras:

- Em andamento: 17
- Concluídas: 4

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Igrejas de Nossa Senhora da Corrente e de São Gonçalo Garcia, mercado público, Pavilhão da Farinha e Casa de Aposentadoria

Obras em espaços públicos

- Orla do rio São Francisco, adro da Igreja de Nossa Senhora da Corrente e prolongamento da rua 7 de Setembro. Praças Barão de Penedo, padre Veríssimo, Rui Barbosa, e Costa e Silva. Ruas Dâmaso do Monte, Dom Jonas Batinga, São Miguel, e av. Floriano Peixoto

Projetos patrocinados

- Projeto Núcleo de Formação de Artífices Restauradores de Penedo
- Projeto de capacitação de crianças na arte da dança
- Apoio à elaboração do Plano Diretor Municipal

Igreja de São Gonçalo Garcia

Anderson SChneider

Atuação do Monumenta

A cidade, nascida de freguesia criada em 1615, situa-se na entrada do rio São Francisco, Alagoas. Por sua localização geográfica, em torno de uma penedia (grande pedra), serviu de importante ponto de apoio militar, principalmente para os holandeses que ocuparam a região até 1645. Na segunda metade do século 18, a economia se desenvolveu com a criação de gado. No século 19, a indústria do açúcar renasceu na região, sendo o período em que a cidade viveu seu apogeu econômico. Nos anos recentes, Penedo vem sendo cada vez mais procurada por turistas.

A cidade acumulou notável patrimônio histórico e cultural desde a época da colonização. Do acervo arquitetônico fazem parte casarões, igrejas, conventos e casas térreas, em vários estilos. O colonial predomina, mas há elementos do barroco, do rococó, do neoclássico e do *art nouveau*. Seu traçado urbano desenvolveu-se a partir da orla, com as principais vias implantadas paralelamente ao rio ou radialmente em direção à praça central da cidade, condicionadas pela topografia e acidentes geográficos, como a lagoa do Catarinho.

Ali, a grande intervenção do Monumenta abrange a recuperação da orla do São Francisco e o eixo de comércio tradicional da cidade, estimulando o uso dos prédios antigos. O eixo do comércio é formado pelo mercado público, pelo Pavilhão da Farinha e pela praça Costa e Silva, espaços de convivência da população.

Parte das obras foi concluída com a restauração das igrejas de Nossa Senhora da Corrente e de São Gonçalo de Garcia. A restauração da Casa de Aposentadoria está em andamento. Também foram concluídos os trabalhos na praça Barão de Penedo, enquanto prosseguem, já bem adiantadas, as obras nas praças Padre Veríssimo e Rui Barbosa.

Adro da Igreja de Nossa Senhora da Corrente

Resultados do Financiamento

Penedo tem tido resultados significativos nos financiamentos para recuperação de imóveis privados, verificando-se impactos positivos no centro histórico e no mercado da construção civil.

Foram lançados quatro editais de seleção de imóveis privados. Do primeiro, em 2005, resultaram 11 propostas classificadas, no valor de R$ 436 mil. O segundo edital, também de 2005, alcançou o maior número de propostas, 40, e um montante de R$ 1,5 milhão. O terceiro, lançado em 2007, demonstrou que a ação estava consolidada, com 13 propostas e cerca de R$ 1,2 milhão de recursos solicitados. No segundo semestre de 2008, foi lançado o último edital, que reuniu mais 13 propostas, no valor de R$ 1,1 milhão. Com isso, classificaram-se ao todo 77 propostas e R$ 4,3 milhões solicitados – quase três vezes o valor disponível para a ação na cidade. Penedo chega ao final de outubro de 2008 com 20 contratos assinados e quatro obras concluídas.

Para que se alcançasse esse resultado, foi preciso vencer algumas dificuldades, como a elaboração correta dos orçamentos pelos interessados. Alguns proponentes apresentaram esses levantamentos com visível descompasso entre os valores orçados e os custos reais das obras. "A gente se preocupou primeiro com o orçamento, para que pudéssemos correr para a Caixa e ter esse documento aprovado, e deixou o projeto de lado. Foi por causa disso que aconteceram muitos problemas. Nesse programa, o projeto deve ser mais importante que a planilha" , avalia o proponente Roberto Vieira da Silva.

Outro morador, José Menezes, sugeriu: "Acho que a UEP deveria ter um engenheiro que examinasse os orçamentos. Ele poderia ver as falhas de imediato. Durante a tramitação do processo, as falhas surgem. Como são muitas, provocam atrasos. Para se ter uma idéia do problema, lembro que nosso projeto levou mais de dois anos entre a elaboração e o início das obras".

Quanto aos projetos, houve outro complicador: o número reduzido de arquitetos e engenheiros disponíveis, que acabou levando à concentração de vários projetos nas mãos de poucos profissionais, que não conseguiram dar conta da demanda nos prazos necessários.

Apesar do empenho da UEP em esclarecer dúvidas dos proponentes e dar as orientações necessárias, houve muitas desistências (52%). Além disso, como a agência local da Caixa tem poucos funcionários, eles se viram sobrecarregados pela demanda. Com isso, o prazo de validade de documentos expirou em vários casos, obrigando os proponentes a gastar outra vez para revalidá-los.

Outro aspecto ressaltado pelos moradores foi a necessidade de adiantamento financeiro para dar início às obras, como atesta José Menezes: "Tive de recorrer a financiamento bancário para iniciar a obra, porque, como outros brasileiros, não tenho recursos para tocar a reforma e depois receber o valor correspondente".

O adiantamento de uma parcela do financiamento para o início das obras era admitido apenas para os contratos de até R$ 20 mil. Esse critério foi revisto, em função de inúmeras reivindicações nesse sentido, registradas

Orla do Rio São Francisco

em quase todas as cidades conveniadas. Essa norma foi ampliada para os interessados de baixa renda, qualquer que seja o valor proposto. Ainda assim, há pedidos para que o adiantamento seja estendido para outras faixas de renda.

Dentre os 20 contratos assinados, 45% apresentam valores de até R$ 20 mil. Dos restantes, 40% estão na faixa de R$ 20 mil a R$ 50 mil. A proporção da baixa renda entre os contratados foi de 20%, enquanto no total de proponentes (77) essa relação era de 74%. Os imóveis residenciais predominam tanto entre os contratados (70%) como entre as propostas apresentadas (66%). O rendimento nominal médio mensal de Penedo é pequeno, R$ 338,67, segundo dados do Censo de 2000 do IBGE.

O grande número de obras realizadas simultaneamente na cidade serviu de estímulo para os outros moradores, mas o mercado da construção civil ainda não estava preparado para atender essa demanda. Houve escassez de material de construção. A UCG chegou a sugerir que os interessados se organizassem para tocar as obras em conjunto, como forma de reduzir custos.

Contudo, os percalços estão sendo superados. Segundo a moradora Ana Elisabeth Reis Galvão: "Além do bem-estar para seus moradores, os imóveis recuperados tornam a cidade bonita e atrativa turisticamente". Já Coralha Santos, proprietária de imóvel em recuperação, incentiva a adesão ao financiamento: "Minha residência fica em uma área tombada e, com certeza, se todos pudessem fazer a mesma coisa, seria de bom tamanho, porque dá um aspecto melhor para a nossa cidade".

Penedo já nomeou o Conselho Curador do Fundo Municipal de Preservação. Portanto, pode começar a definir as ações de conservação e preservação considerando os recursos oriundos também do pagamento das parcelas financiadas.

RIO SÃO FRANCISCO
CASA DA APOSENTADORIA
PÇ. R. DE PENEDO
R. DR. JONAS IBATINGA
RUA 15 DE NOVEMBRO
RUA FERNANDES BARROS
PÇ. PADRE VERÍSSIMO
PÇ. RUI BARBOSA
PÇ. MARECHAL DEODORO
R. DÁMASO DO MONTE
RUA 7 DE SETEMBRO
RUA JOÃO PESSOA
IGREJA DE N. SRA. DA CORRENTE E ADRO
CONVENTO N. SRA. DOS ANJOS
AV. FLORIANO PEIXOTO
R. NILO PEÇANHA
RUA SÃO FRANCISCO
RUA SIQUEIRA CAMPOS
PÇ. COSTA E SILVA
MERCADO PÚBLICO
PÇ. BARÃO DE PENEDO
PAVILHÃO DA FARINHA
RUA CAMPOS TEIXEIRA
ORLA DE PENEDO
IGREJA DE SÃO GONÇALO GARCIA
RUA SÃO MIGUEL
N
0 25 50 100m

RUA BARÃO DO RIO BRANCO
PÇ. JACOMÉ CALHEIROS
AVENIDA PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
RUA DO AMPARO
PENEDO / AL
LEGENDA
ÁREA URBANA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento

Rua Barão do Rio Branco, 50

Valor do financiamento: R$ 39.542,89

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☐ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

"O financiamento é importante para a preservação histórica, para que nossos sucessores, os futuros habitantes da cidade, possam identificar o passado histórico da cidade, que foi trazido pelos portugueses e pelos holandeses."
Roberto Vieira da Silva

Antes da recuperação

Rua Barão do Rio Branco, 133

Valor do financiamento: R$ 19.564,31

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☑ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Obra em andamento

Praça Marechal Deodoro, 19

Valor do financiamento: R$ 45.685,46

Após recuperação

"A restauração das residências é um incentivo para a perpetuação das famílias, cujas gerações anteriores fizeram a história da cidade. Além do bem-estar para seus moradores, os imóveis recuperados tornam a cidade bonita e atrativa turisticamente."
Ana Elizabeth Reis Galvão

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Avenida Getúlio Vargas, 1

Valor do financiamento: R$ 56.163,81

Obra em andamento

"Eu achei o fundo de preservação uma coisa formidável para a cidade, porque forma um bolo, aquele bolo cresce e poderá ser reutilizado dentro da própria cidade de Penedo."
José da Conceição Menezes

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Sete de Setembro, 145

Valor do financiamento: R$ 22.881,13

Obra em andamento

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

08

SÃO CRISTOVÃO/SE

SÃO CRISTÓVÃO / SE

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1575
- Ano do tombamento: 1939
- População atual: 64,6 mil habitantes
- População urbana atual: 63,2 mil habitantes
- População na área protegida: 1,6 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 350
- Área protegida (hectares): 15
- Denominação: Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico de São Cristóvão
- Conjunto Arquitetônico da praça São Francisco, indicado como Patrimônio Mundial

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 4,9 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 1,2 milhão

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 30
- Valor total: R$ 931 mil

Contratos assinados

- Número de contratos: 2
- Valor total: R$ 99.635,30

Obras:

- Em andamento: 1
- Concluída: 1

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Sobrado da Antiga Ouvidoria, Museu Histórico do Estado de Sergipe, Lar Imaculada Conceição, Convento e Igreja de Santa Cruz, Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos e Capela dos Capuchinhos

Obras em espaços públicos

- Praças da Bandeira, São Francisco e Senhor dos Passos (Largo do Carmo). Ladeiras de Epaminondas (Beco da Poesia), do Porto da Banca e do Açougue. Largo do Rosário e Beco do Amparo

Projetos patrocinados

- Restaurante do Japonês e casa da Queijada

Anderson Schneider

Convento e Igreja de Santa Cruz

Atuação do Monumenta

Em São Cristóvão estão sediados os dois principais museus do estado: o Museu de Sergipe e o Museu de Arte Sacra, o terceiro do Brasil em número e qualidade de peças expostas. A maioria dos monumentos históricos da cidade está concentrada em três importantes praças.

O Programa Monumenta atua na requalificação da praça de São Francisco, que é o espaço histórico mais significativo, palco de grandes manifestações culturais e religiosas. A importância dessa praça extrapola o nível regional: o processo de seu reconhecimento como patrimônio da humanidade encontra-se em fase de julgamento pela Unesco. A intervenção também envolve a restauração do convento e Igreja de Santa Cruz, do Lar Imaculada Conceição e do sobrado da Antiga Ouvidoria (Museu Histórico de Sergipe).

O sobrado foi recuperado para abrigar o escritório do Iphan, salas para trabalhos manuais e a Oficina Escola de Restauração de Bens Móveis de São Cristóvão, a ser integrada à Oficina de Restauração de Bens Imóveis de Laranjeiras, que hoje forma mão-de-obra qualificada para todo o estado.

Além da praça de São Francisco, cujas obras já foram concluídas, outros logradouros públicos serão objeto de intervenção: a praça da Bandeira, incluindo a restauração da fachada da capela dos Capuchinhos, e a praça Senhor dos Passos/largo do Carmo, onde se localiza o conjunto arquitetônico composto pelo convento e Igreja do Carmo e Ordem Terceira.

Para garantir a preservação do acervo arquitetônico e cultural, foram restaurados também os elementos artísticos de alguns dos monumentos religiosos da cidade: convento e Igreja da Ordem Primeira de Santa Cruz, Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos e Lar Imaculada Conceição. Também foram restauradas as pinturas da capela da Antiga Ouvidoria.

Sobrado da Antiga Ouvidoria

Resultados do Financiamento

Por terem sofrido intervenções recentes, muitos monumentos de São Cristóvão encontram-se em bom estado de conservação, ao contrário dos imóveis privados que, além da falta de manutenção, estão bastante descaracterizados. Embora divulgado por vários meios, o financiamento destinado a recuperar esses imóveis não apresentou resultados significativos, por várias razões. A UEP, vinculada ao governo do estado, está sediada em Aracaju, o que dificultou a implementação. Como avalia Tatiana de Carvalho Costa, especialista em patrimônio da UEP de São Cristóvão, "a presença das equipes nas cidades conveniadas é importante durante o processo, pois permite que os técnicos tenham um papel mais ativo enquanto educadores".

Anderson SChneider

Segundo Tatiana, outros aspectos contribuíram para que o financiamento não tivesse grande sucesso: "Embora a quantidade de documentos seja menor do que em outras negociações bancárias, a população de São Cristóvão não tem o costume e nem os conhecimentos necessários para obter a aprovação de projetos, seja na prefeitura, no Iphan ou no corpo de bombeiros, o que dificulta o andamento do processo".

Foram lançados quatro editais de seleção de imóveis privados em São Cristóvão. Nos dois primeiros, em 2005 e 2006, houve três propostas classificadas em cada um. O total solicitado nos dois alcançou R$ 136 mil. O terceiro edital, em 2007, teve como resultado oito propostas e R$ 232 mil solicitados. No segundo semestre de 2008 foi lançado um outro edital, que apresentou melhor resultado, reunindo mais 16 propostas, no valor de R$ 564 mil. Assim, o total classificado chega a 30 propostas no valor de R$ 931.700 mil, que representa 88% dos recursos disponíveis para a cidade.

Os valores dessas propostas se concentraram na faixa de R$ 20 mil a R$ 50 mil (60%). Nas demais (33%), os valores ficaram abaixo de R$ 20 mil e 7% acima de 50 mil. O menor valor apresentado foi de R$ 5 mil e o maior, de R$ 107 mil. Em 40% delas, os proponentes declararam ter renda inferior a três salários mínimos. A maioria das propostas se referia a imóveis para uso residencial (70%).

A renda da população é baixa. Segundo dados do IBGE (2000), o rendimento nominal médio mensal de São Cristóvão é de R$ 329,38, o que se reflete também nas propostas

Anderson SChneider

apresentadas. Na cidade há uma agência da Caixa e recentemente foi instalado um escritório do Iphan.

São Cristóvão tem tradição na fabricação de doces típicos, em especial a queijada, quitute muito saboroso feito de coco, considerado um dos melhores de Sergipe. A casa da Queijada, imóvel destacado, está sendo recuperada com recursos do financiamento. Além dela, apenas mais um contrato foi assinado, e a obra já está concluída.

Na casa da Queijada os trabalhos se encontram na fase final, para alegria dos moradores e visitantes. Marieta Santos, proprietária e doceira, comemora:: "Foi a melhor coisa do mundo, o maior sonho que podia acontecer era eu ter reformado essa casa, sonho que durava 20 anos. A cidade vai ter o ponto turístico. Quando o turista chegar, vai ter onde sentar, onde merendar e ver fazer os doces".

Praça Getúlio Vargas, SN

Valor do financiamento: R$ 70.485,44

Obra em andamento

"Eu estou com a maior felicidade do mundo! Do mundo! Eu nunca vi uma coisa tão boa chegar na hora certa e no momento certo. Toda a minha família está rindo! Rindo! Uma benção."
Marieta Santos

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

09

Anderson SChneider

LARANJEIRAS/SE

LARANJEIRAS / SE

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1575
- Ano do tombamento: 1996
- População atual: 23,6 mil habitantes
- População urbana atual: 21,2 mil habitantes
- População na área protegida: 2,5 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 500
- Área protegida (hectares): 14
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Cidade de Laranjeiras

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 6,9 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 566 mil

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 34
- Valor total: R$ 690 mil

Contratos assinados

- Número de contratos: 1
- Valor total: R$ 16.750,00

Obras:

- Em andamento: 0
- Concluídas: 1

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Igreja Matriz do Sagrado Coração de Jesus e trapiche carpintaria da prefeitura. Novo campus da Universidade Federal do Sergipe: quarteirão dos trapiches, casarão de oitão da praça da República, casarão dos Rollemberg e sobrado ao lado

Obras em espaços públicos

- Praças do Trapiche Santo Antônio, da República e Samuel de Oliveira. av. Municipal e praça do Sagrado Coração de Jesus. Calçadão Getúlio Vargas e praça Cel. José de Faro

Imóveis privados destacados

- Ruínas do teatro São Pedro e ao lado da Maçonaria

Projetos patrocinados

- Educação Patrimonial junto às escolas da comunidade

Quarteirão dos Trapiches

Anderson SChnelder

Atuação do Monumenta

A longa história de Laranjeiras, Sergipe, começou por volta de 1530, quando os portugueses alcançaram a região do rio Cotinguiba. Com o tempo, o povoado de Laranjeiras ganhou proeminência, devido à movimentação em seu pequeno porto fluvial. A economia local prosperou e permaneceu sólida até meados do século 19 ancorada na produção açucareira, no trabalho escravo e no comércio. A riqueza arquitetônica do município foi acumulada durante esse período, enquanto ele se tornava o maior centro cultural e artístico do estado. Além dos monumentos, existe ali importante patrimônio imaterial, evidenciado por manifestações culturais, muitas das quais já extintas em outras regiões do país.

Ao longo do século XX, a cidade de Laranjeiras passou por um período de decadência econômica que a levou à condição de cidade-dormitório da capital, Aracaju. Nesse processo, o sítio histórico também se degradou.

Na tentativa de reverter essa situação, o Programa Monumenta abriu sua agenda com a restauração do quarteirão dos Trapiches, significativo conjunto de prédios em estado de arruinamento. A estratégia é instalar um campus universitário nessas construções. A presença de professores e estudantes, além de enriquecer a vida cultural da cidade, movimenta a economia, estimulando uma série de atividades de suporte.

A iniciativa foi apoiada pela Universidade Federal de Sergipe, que assinou protocolo garantindo a implantação de um campus em Laranjeiras. Apesar de não estar concluída a obra no quarteirão dos Trapiches, cursos de Arquitetura, Arqueologia, Museologia, Teatro e Dança começaram em 2006, em local provisório, com reflexos positivos na vida da cidade. Restaurado, o casarão de Oitão da praça da República teve o andar térreo convertido em biblioteca da universidade. Nos demais pavimentos há alojamentos para professores e estudantes. Estão previstas obras no casarão dos Rollemberg e sobrado ao lado, para a implantação de restaurante e cantina universitários, e na Carpintaria da Prefeitura, que será transformada em centro de comércio e lazer.

Além dos monumentos, está prevista a requalificação da praça Sagrado Coração de Jesus, praça da República, avenida Municipal e calçadão Getúlio Vargas.

Igreja Matriz do Sagrado Coração de Jesus

Resultados do Financiamento

As obras do Monumenta em Laranjeiras, em especial a construção do campus da Universidade Federal do Sergipe, têm movimentado a cidade e poderiam estimular a tomada de empréstimos para a recuperação de imóveis privados. Contudo, isso ainda não se verificou. O fato de a UEP estar sediada em Aracaju dificulta o contato entre os técnicos e os moradores, impedindo que estabeleçam um relacionamento mais próximo. Tal situação ocorre porque o convênio do Monumenta para atuar em Laranjeiras se fez por intermédio do governo de Sergipe, que optou por manter a UEP na capital.

Vencer esse obstáculo é o desafio que se coloca para a Unidade, que deveria, segundo Luciana Machado, especialista em patrimônio da UEP, "atuar diretamente com a população, podendo colocar em prática seu papel de educadora, instruindo o cidadão sobre a sua importância individual dentro do contexto geral de preservação de um determinado espaço e acerca das vantagens e do processo do financiamento". A UEP também encontrou dificuldades para atuar por ter ficado sem coordenador durante certo período.

Em Laranjeiras também não há agência da Caixa e nem escritório local do Iphan, e os candidatos a empréstimos devem se deslocar até Aracaju para a entrega dos documentos e projetos. Tal circunstância contribui para dificultar e onerar o processo de financiamento, às vezes inibindo os interessados ou levando-os a desistir.

Por outro lado, "percebe-se que a obra financiada pelo Programa gerou um impacto muito positivo no sentido de divulgação, despertando o interesse pela manutenção de imóveis particulares em várias camadas da população", destaca Luciana Machado. Marinalva Vieira Barbosa, proprietária do único imóvel financiado, cuja obra já foi finalizada, declara: "Sinto orgulho da minha cidade por ser tombada pelo patrimônio histórico nacional, e acho que vale a pena a pessoa investir".

O casario de Laranjeiras é simples, embora os sobrados e igrejas sejam imponentes, conformando um conjunto arquitetônico representativo do estilo de vida da época do auge econômico. Muitos imóveis estão abandonados e o estado geral de conservação é precário. O alto custo da conservação dos imóveis é, às vezes, incompatível com a renda dos moradores. Ainda hoje, o cultivo da cana-de-açúcar é a base da economia da cidade.

O primeiro edital de seleção de imóveis privados foi lançado em 2006 e não registrou nenhum interessado. O segundo veio alguns meses depois, com investimento pouco maior na divulgação, classificando 12 propostas, no valor de R$ 183 mil. Anunciado por carro de som e reunião na Câmara de Vereadores, o terceiro edital, em 2007, recebeu 15 propostas e R$ 309 mil foram solicitados. O menor valor classificado nesses editais foi de R$ 5.057 mil e o maior, de R$ 70 mil. Em 2008, foi lançado novo edital, que recebeu mais sete propostas no valor total de R$ 197 mil, fechando, com isso, 34 propostas e R$ 690 mil.

Até outubro de 2008, apenas um contrato foi assinado, no valor de R$ 16.750 mil, e foram registradas 74% de desistências e reprovações. Chama a atenção o número

de proponentes com restrições cadastrais no momento da análise, feita pela Caixa, e de outros que simplesmente deixaram de entregar a documentação necessária na data estipulada.

Segundo a técnica da UEP, "há falta de preparo dos moradores para preenchimento da proposta do Edital e para a elaboração das estimativas de custo; falta documentação regularizada de posse dos imóveis; há falha na comunicação entre a agência operadora e os proponentes; e por fim, há desconhecimento do processo de negociações bancárias com a agência operadora por parte da população". Para ela, esses motivos levaram à "demora na análise dos processos, gerando baixíssimo número de contratos assinados, defasagem nos custos inicialmente estimados para as obras e descrédito nessa ação do Programa".

Os proponentes do edital de 2008 foram convocados recentemente para dar início às análises na Caixa. Também está em processo de análise a proposta de recuperação da ruína ao lado da Maçonaria, imóvel destacado, cujo financiamento será da ordem de R$ 500 mil, para um investimento total de mais de R$ 1,5 milhão. O objetivo é que o imóvel volte a abrigar uma Casa de Saúde, resgatando seu uso original.

O rendimento nominal médio mensal dos habitantes de Laranjeiras, segundo dados do IBGE (2000), é de R$ 277,63. Dos 34 candidatos a empréstimos, 41% declararam renda inferior a três salários mínimos e 71% apresentaram propostas em valor inferior a R$ 20 mil. O uso residencial predomina (62%) e 79% dos proponentes afirmaram ser proprietários do imóvel.

Ruínas ao lado da Maçonaria – antigo hospital

Rua Jackson de Figueiredo, 5

Valor do financiamento: R$ 16.750,00

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☑ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

"Eu investi na fachada, telhado, parte elétrica, banheiro e pretendo continuar investindo mais um pouco para que o meu imóvel fique mais confortável, para o meu bem estar, e para que a cidade fique mais bonita, por ser uma cidade histórica".
Marinalva Vieira Brota

Durante as obras

10

Anderson SChneider

LENÇÓIS/BA

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1844
- Ano do tombamento: 1973
- População atual: 8,9 mil habitantes
- População urbana atual: 6,4 mil habitantes
- População na área protegida: 2.3 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 570
- Área protegida (hectares): 26
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Paisagístico de Lençóis

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 8,2 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 2,7 milhões

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 232
- Valor total: R$ 6,6 milhões

Contratos assinados

- Número de contratos: 38
- Valor total: R$ 622.922,00

Obras:

- Em andamento: 28
- Concluídas: 10

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Mercado Público Municipal, Casa de Cultura Afrânio Peixoto e anfiteatro. Igrejas Nossa Senhora do Rosário e Nosso Senhor dos Passos. Antiga e nova sede da prefeitura municipal, biblioteca pública, arquivo público, sede do Iphan e antigo posto de saúde

Obras em espaços públicos

- Avenida Nosso Senhor dos Passos e ponte sobre o rio Lençóis

Projetos patrocinados

- Projeto Mulheres que Acreditam: qualificação para produção de artesanato
- Cooperativa Grãos de Luz e Griô: educação ambiental e reciclagem

Mercado Público Municipal

Anderson SChneider

Atuação do Monumenta

A cidade surgiu em meados da década de 1840, com a descoberta de diamantes nos rios da Chapada Diamantina. O assentamento se desenvolveu de maneira apressada, nos dois lados do rio Lençóis, com ruas de traçado irregular. O município foi um dos maiores produtores mundiais de diamantes e o terceiro mais importante da Bahia, como entreposto comercial. Nessa época de crescimento acelerado foram erguidos os primeiros sobrados e as construções mais elaboradas, predominando a técnica do adobe e o colorido das alvenarias e esquadrias.

Porém, os veios diamantíferos mais ricos esgotaram-se rapidamente. Em apenas 25 anos a economia entrou em vagaroso declínio. Hoje existem muitas edificações em ruínas ou descaracterizadas. Mesmo assim, com seu patrimônio edificado e os atrativos da Chapada Diamantina, o turismo se tornou base da economia do município em período recente.

A atuação do Programa Monumenta tem sido de grande amplitude em Lençóis. Merecem destaque as obras concluídas na infra-estrutura, como a reurbanização da avenida Nossa Senhora dos Passos, o maior projeto na localidade, e a recuperação da ponte sobre o rio Lençóis, que liga as duas partes da cidade. Diversos monumentos também foram recuperados: mercado público, que agora é um centro para a realização de eventos; a antiga sede da prefeitura, que abrigará o Museu da Cidade; o escritório do Iphan; o posto de saúde; a biblioteca e arquivo público, a Igreja de Nossa Senhora dos Passos, a Casa de Cultura Afrânio Peixoto e anfiteatro. Estão em obras a nova prefeitura, a Igreja de Nossa Senhora do Rosário e a avenida Senhor dos Passos.

Projeto Mulheres que Acreditam

Resultados do Financiamento

O projeto de financiamento de imóveis privados obteve grande sucesso em Lençóis. Com apenas um edital de convocação, em 2005, o Monumenta selecionou 232 propostas, no valor de R$ 6,6 milhões – total muito superior à verba disponível, que é de R$ 2,7 milhões. As propostas selecionadas correspondem a 41% dos 570 imóveis localizados na área protegida. Além do diário oficial e jornal local, a UEP utilizou carro de som e rádio para divulgar o financiamento. Mas as iniciativas mais importantes para atrair os moradores foram a banca de atendimento ao público, instalada no mercado municipal, e uma audiência na câmara de vereadores, que reuniu dezenas de interessados.

Anderson SChneider

O posto de atendimento, montado em local de referência para a cidade, teve papel fundamental no processo, conforme se pode constatar por depoimentos dos beneficiários como o de Gilcla Cristina Silva Santos: "Meu contato com o projeto aconteceu no mercado municipal, onde ficava o responsável pelas informações". Esse trabalho da UEP garantiu o suporte necessário para a formulação das propostas.

Entre as cidades conveniadas, Lençóis é uma das menores, sendo pouco maior que Natividade em termos de população. Porém, o sítio histórico concentra razoável parcela dos moradores. Dos 6,4 mil habitantes na área urbana, 2,3 mil (36%) residem no conjunto protegido. E os 570 domicílios do sítio histórico correspondem a 28% do total de residências na área urbana. De acordo com dados do IBGE, o rendimento médio mensal da população era de R$ 310,73, em 2000.

As propostas com valores inferiores a R$ 20 mil foram maioria (55%). Das demais, 37% situaram-se na faixa de R$ 20 mil a R$ 50 mil e 8% ficaram acima de R$ 50 mil.

A menor proposta apresentada foi de R$ 5 mil e a maior, de R$ 600 mil. Quanto ao uso, 70% dos imóveis residenciais; 10% comerciais e 20% de uso misto.

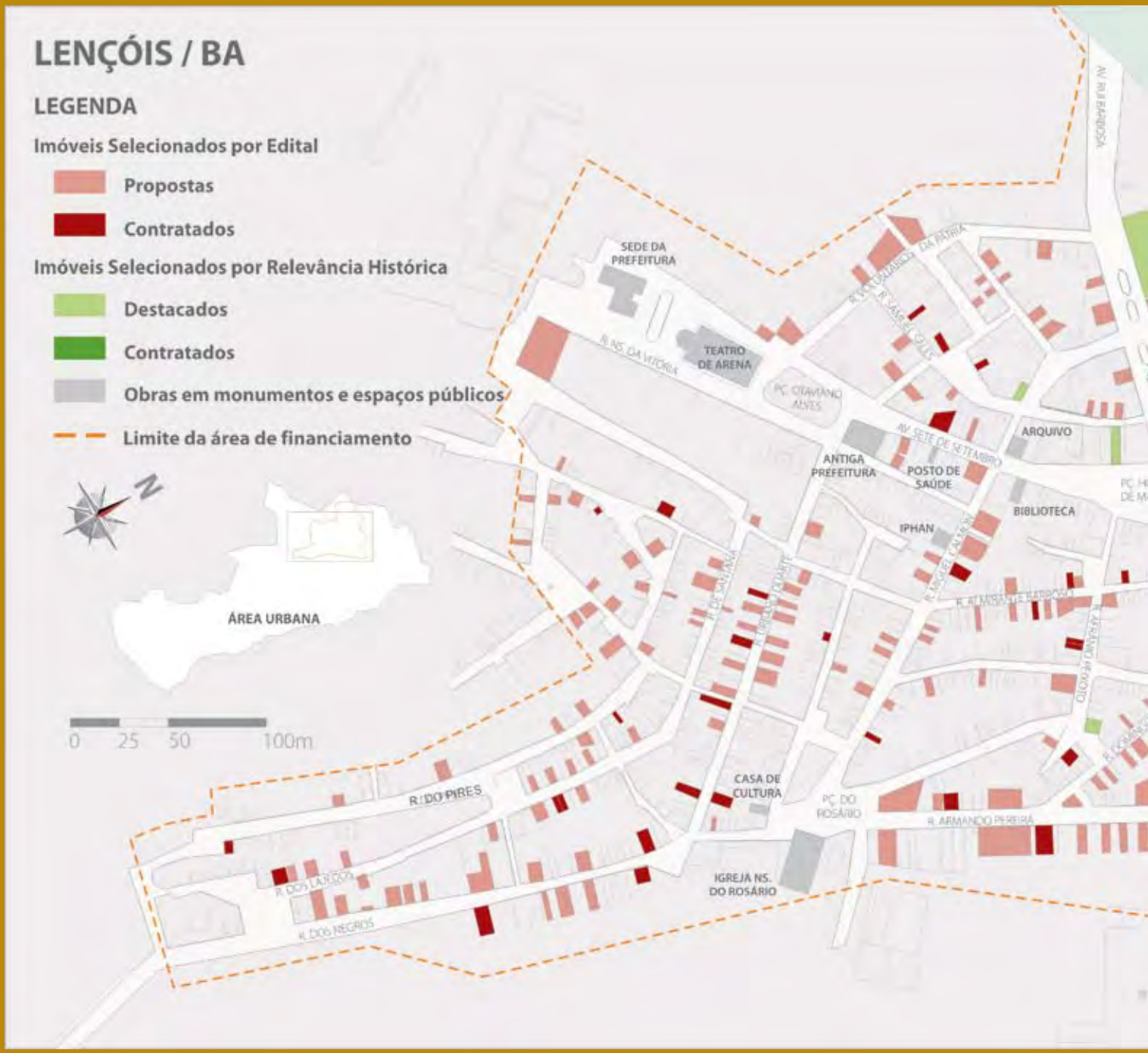
Os 38 contratos assinados até outubro de 2008 apresentam o seguinte perfil: 89% com valores inferiores a R$ 20 mil, e 11% entre R$ 20 e R$ 50 mil. O menor valor contratado foi de R$ 5 mil e o maior, de R$ 38.500 mil. A maioria dos contratantes (95%) declarou renda inferior a três salários mínimos.

Houve apenas 19% de desistências e reprovações, a maioria por pendências cadastrais ou pelo não comparecimento à Caixa para a entrega da documentação. As principais dificuldades enfrentadas foram relativas ao cumprimento dos prazos para a entrega dos documentos à Caixa, cuja agência fica em Itaberaba, a 130 quilômetros de Lençóis.

Em vista da distância, a UEP assumiu a responsabilidade de apresentar a documentação ao banco. Mesmo com sede em Salvador, a UEP conseguiu estabelecer um contato direto com os proponentes e mutuários e dar andamento ao processo, eliminando as pendências que surgiam. Apesar de o convênio do Monumenta ter sido firmado com o governo do estado da Bahia, a prefeitura também se envolveu no trabalho de orientação e acompanhamento das propostas e análises.

Considerando a existência de quase 60 propostas ainda na lista de espera pelo financiamento, Lençóis não lançou novo edital em 2008. Como avalia Fabiana Seixas, engenheira civil da UEP : "o financiamento trouxe melhoria da qualidade da população e bem estar paras as famílias".

Praça Horácio de Matos


LENÇÓIS / BA
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
N
ÁREA URBANA
0 25 50 100m
SEDE DA PREFEITURA
TEATRO DE ARENA
R. NS. DA VITÓRIA
PÇ. OTAVIANO ALVES
AV. SETE DE SETEMBRO
ANTIGA PREFEITURA
POSTO DE SAÚDE
ARQUIVO
BIBLIOTECA
IPHAN
R. DE SANTANA
R. DIOGO CAMARTE
R. ALMIRANTE TAMANDARÉ
R. DIOGO CAMARTE
CASA DE CULTURA
PÇ. DO ROSÁRIO
R. ARMANDO PEREIRA
IGREJA NS. DO ROSÁRIO
R. DO PIRES
R. DOS LAVADEIRAS
R. DOS NEGROS
R. DA PÁTRIA
R. SAMUEL GILLS
AV. DA REPÚBLICA

R. VAI QUEM QUER
R. CALDEIRO DE CIMA
R. DO COQUEIRO
AV. SENHOR DOS PASSOS
IGREJA N. SR. DOS PASSOS
PONTE
RIO LENÇÓIS
MERCADO MUNICIPAL
AV. GENERAL MASCOS

Praça Horácio de Matos, 850

Valor do financiamento: R$ 20.000,00

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☐ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Antes da recuperação

Durante as obras

Rua Francisco de Melo, 250

Valor do financiamento: R$ 18.200,00

Após recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☑ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua São Benedito, 23

Valor do Financiamento: R$ 20.000,00

Após recuperação

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros Cartoriais

Rua do Lagedo, s/n

Valor do Financiamento: R$ 7.000,00

Após recuperação

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros Cartoriais

Rua Urbano Duarte, 140

Valor do financiamento: R$ 15.000,00

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

"É muito importante para mim estar com o imóvel recuperado, por valorizar a casa e ajudar na boa aparência da cidade."
Mário Souza Santos

Durante as obras

Anderson SChneider

11

CACHOEIRA/BA

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1698
- Ano do tombamento: 1971
- População atual: 30,4 mil habitantes
- População urbana atual: 15,8 mil habitantes
- População na área protegida: 6 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 1.200
- Área protegida (hectares): 78
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Paisagístico de Cachoeira

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 24,3 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 5,2 milhões

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 141
- Valor total: R$ 10,4 milhões

Contratos assinados

- Número de contratos: 28
- Valor total: R$ 2.305.636,95

Obras:

- Em andamento: 10
- Concluídas: 18

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Capela Nossa Senhora D'Ajuda, Conjunto do Carmo (Ordens Primeira e Terceira e Casa de Oração). Igrejas Matriz de Nossa Senhora do Rosário, do Rosarinho, Nossa Senhora do Monte e Cemitério dos Pretos. Paço Municipal (Casa de Câmara e Cadeia), casa natal de Ana Nery (rua Ana Nery n. 07). Imóveis à rua Ana Nery n. 02 e nº 25, à rua Benjamin Constant n. 17, à rua Sete de Setembro n. 34, à rua 13 de Maio n. 13 e à Praça da Aclamação n. 04. Quarteirão Leite Alves (Universidade Federal do Recôncavo Baiano) e nova sede da Fundação Hansen

Obras em espaços públicos

- Orlas de Cachoeira e de São Félix

Imóveis privados destacados

- Praça da Aclamação nº 2
- Hotel Colombo
- Conjunto de Sobrados da Santa Casa Misericórdia
- Sobrado à Av. Salvador Pinto nº 27

Projetos patrocinados

- Curso de Guias de Turismo

Convento de Santo Antonio do Paraguaçu

Anderson SChneider

Atuação do Monumenta

Cachoeira, fundada no século XVII, às margens do rio Paraguaçu, viveu o apogeu econômico nos séculos XVIII e XIX, quando seu porto fluvial era utilizado para a exportação de fumo e açúcar do Recôncavo Baiano para a Europa e como porta de entrada das expedições que iam para o sertão.

A cidade tem tipologia urbana simples, caracterizada por uma trama de ruas irregulares, paralelas ao rio, que se acomodam à topografia. A tradição colonial está presente nas edificações de dois pavimentos: o térreo, destinado a fins comerciais e o superior, reservado para habitação. Seu conjunto de monumentos, formado por belos casarões e igrejas riquíssimas, é um dos principais do acervo nacional. A presença de africanos e de grande número de seus descendentes favoreceu o surgimento de expressivo sincretismo religioso em Cachoeira, hoje profundamente arraigado na cultura e nas manifestações religiosas.

Com o refluxo da economia açucareira, Cachoeira passou por um longo período de estagnação econômica, difícil de ser revertida apenas com as suas atividades tradicionais e mesmo com o turismo. O empobrecimento local também inviabilizou a conservação dos monumentos e do casario. Muitos ficaram durante anos em estado de arruinamento e sem condições de uso.

A intervenção do Monumenta em Cachoeira visou promover uma mudança na dinâmica local com a instalação do campus da Universidade Federal do Recôncavo Baiano, a primeira experiência do Programa em restauração de edifícios históricos e sua transformação em campus universitário.

Essa ação foi possível graças a uma articulação bem-sucedida entre o município, o Monumenta e o MEC. Cachoeira foi escolhida para sediar o campus porque o Programa se encarregou da restauração dos edifícios, criando a estrutura física necessária para a instalação dos cursos.

Conjunto do Carmo - Ordem Primeira

Quarteirão Leite Alves/ Universidade Federal do Recôncavo

O quarteirão Leite Alves, ruína de uma antiga fábrica de charutos, localizada em situação privilegiada no sítio histórico, próxima à orla do rio, foi a área definida para a implantação do campus. A edificação estava totalmente abandonada, com apenas as fachadas e paredes externas ainda em pé.

A implantação do campus é uma oportunidade excepcional de equacionar os problemas da cidade. O aporte de recursos federais para o pagamento de professores e funcionários, além de bolsas para estudantes e custeio da repartição, significará um apoio essencial para que Cachoeira possa reverter seu atual quadro de estagnação econômica. Para lá irão convergir centenas de estudantes de diferentes locais do estado, requerendo infra-estrutura de alojamento, alimentação e lazer. Isso significa demanda crescente pelo uso do patrimônio edificado da cidade, e uma garantia de preservação. A cidade poderá usufruir e divulgar seu patrimônio e suas potencialidades turísticas, sem depender exclusivamente delas.

As outras intervenções do Programa também são marcantes. A recuperação da Capela de Nossa Senhora d'Ajuda foi a obra de arranque. Entre as que se seguiram, já terminadas, destacam-se as da orla fluvial e da Igreja de Nossa Senhora do Monte. O Monumenta depois se encarregou do Paço Municipal, antiga casa de Câmara e Cadeia, localizado na praça mais importante da cidade, onde também fica o Conjunto do Carmo, ordens Primeira e Terceira. Nesse conjunto, formado pela Casa de Oração e igreja, realizou-se a maior intervenção do Monumenta em bens integrados: talhas em madeira, forro, altares etc. A recuperação dos bens móveis passou a ser contemplada no Programa justamente quando foi constatada sua importância para a recomposição desse conjunto arquitetônico, tornando-se, a partir daí, uma ação possível também para as demais cidades.

Elias Mascarenhas

Resultados do Financiamento

Em Cachoeira, a intervenção do Monumenta está movimentando bastante a dinâmica urbana e, certamente, isso contribui para o êxito do financiamento para a recuperação de imóveis privados. Bastou o lançamento de um edital de seleção, em 2005, para que a população respondesse com 141 pedidos de crédito, no valor de R$ 10,4 milhões – uma quantia duas vezes maior que o valor disponível para a ação na cidade.

O trabalho de divulgação do edital, realizado pela UEP, também foi essencial. Após a publicação do documento em Diário Oficial e em jornais locais, a UEP utilizou carro de som e concedeu entrevistas a rádios e televisão. O processo culminou com uma grande audiência pública para explicar o projeto aos interessados.

Rua 13 de Maio

Uma boa porcentagem das propostas (17%) apresentou valores elevados, acima de R$ 100 mil. Outra parcela (23%) ficou entre R$ 50 mil e R$ 100 mil. A maioria (37%) situou-se entre R$ 20 mil e R$ 50 mil. Apenas 23% dos valores propostos foram de até R$ 20 mil. O menor valor apresentado foi de R$ 3.500 mil e o maior, de R$ 750 mil. Dos imóveis contratados, 71% são residenciais, 11% comerciais e 18% de uso misto. Entre os beneficiados, 57% declararam renda inferior a três salários mínimos. Segundo dados do IBGE (2000), o rendimento nominal médio mensal da população é de R$ 301,15.

Até outubro de 2008 foram assinados 28 contratos de empréstimo, predominando os de valores médios e baixos: 29% até R$ 20 mil; 39% entre R$ 20 mil e R$ 50 mil; 18% entre R$ 50 mil e R$ 100 mil; e 14% acima de R$ 100 mil. O menor valor contratado foi de R$ 5.500 mil. O maior, de R$ 763.592,91, corresponde ao contrato do imóvel à rua Prisco Paraíso, em frente à praça Maciel (praça do Mercado). Antes uma ruína, com apenas a fachada do primeiro pavimento, o prédio de dois andares está inteiramente recuperado.

Já foram concluídas 18 obras e outras dez estão em andamento. Dentre as obras em execução está a do imóvel privado destacado, localizado à praça da Aclamação, nº 2, que também se encontrava em ruínas há mais de trinta anos. A recuperação desse imóvel mudou significativamente a paisagem da praça da

Aclamação, espaço central da cidade, onde se localizam outras obras do Monumenta.

Esse imóvel, assim como o da praça Maciel, será convertido em pousada para turistas e estudantes da Universidade do Recôncavo. Ademir Passos, proprietário, comenta: "No imóvel da praça da Aclamação será instalado um apart-hotel de nível muito bom, que preencherá uma lacuna em nossa cidade, a deficiência de leitos para atender a clientela turística. E o movimento turístico vai aumentar com as obras de recuperação do patrimônio histórico, resultando, com certeza, em aumento do emprego e da renda".

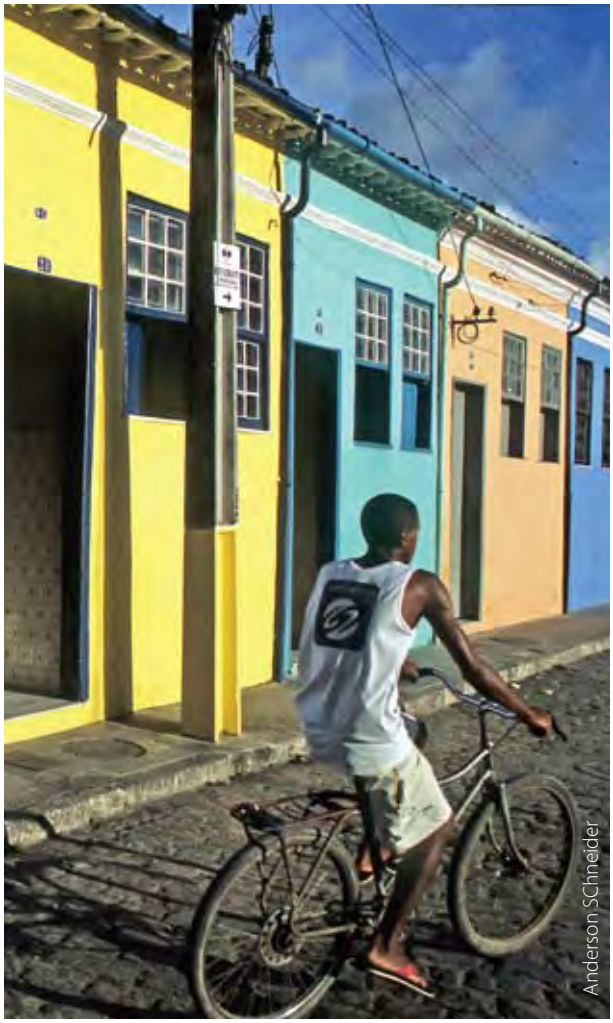
As maiores dificuldades enfrentadas pelos moradores de Cachoeira foram decorrentes da morosidade do processo. O morador Almiran Cerqueira depõe: "Muitos documentos. Quando a gente ia entregar algum que faltava, os outros já tinham perdido a validade. E houve documento que custou cento e tantos reais".

Para explicar a demora, Ademir Passos arriscou um palpite: "Como era uma linha de crédito diferenciada, com uma contrapartida também diferenciada, a Caixa deve ter encontrado alguma dificuldade para estabelecer um sistema de análise".

A situação jurídica dos imóveis também foi apontada como um dos problemas: "A maior dificuldade encontrada na implementação e execução do financiamento é conseguir resolver todas as questões jurídicas que envolvem esses imóveis" , afirma Lidiane Alves dos Santos, técnica da UEP.

O proprietário Ademir Passos completa: "A cidade tem séculos de existência. Então, há uma dificuldade muito grande para determinar quem são os proprietários, pois muitos não regularizaram a documentação de propriedade".

Embora o escritório da UEP esteja localizado em Salvador, a cerca de 110 km, parte da equipe que atua também em Lençóis pode contar com apoio local e com o escritório técnico do Iphan, e tem conseguido driblar o problema da distância. "Além das vistorias de acompanhamento dos cronogramas físico-financeiros,


Anderson SChneider

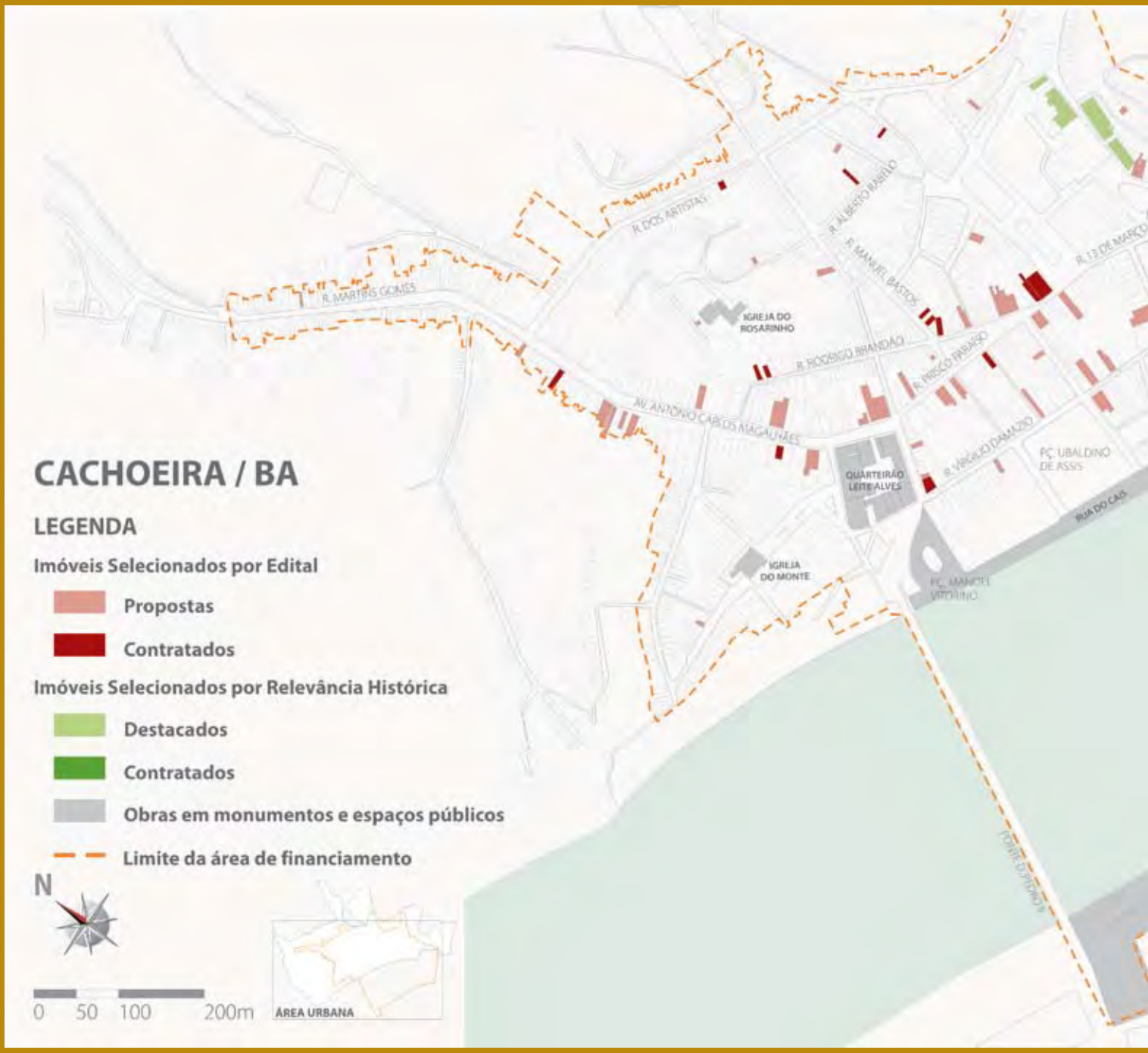
realizadas em parceria com o escritório técnico do Iphan, atendemos diariamente a população, esclarecendo dúvidas e fornecendo orientações técnico-administrativas sobre os processos e as obras", afirma Maima Souza de Sá Adami, arquiteta da UEP.

A intervenção tem sido um sucesso. Segundo Maima Souza: "A expressiva quantidade de obras concluídas, em execução, e a iniciar, parece ter estimulado os cidadãos não diretamente beneficiados a cuidar de suas residências e pontos de comércio, fato verificável pela grande quantidade de obras em andamento, sem recursos diretos do Monumenta".

Na avaliação de Cleydson Sá Barbosa, morador e beneficiário do financiamento, "Cachoeira está tendo sua economia aquecida, pois todos os nossos principais atrativos turísticos estão praticamente restaurados, revertendo a estagnação econômica e social que já durava mais de cinco décadas".Restam ainda 23 propostas em lista de espera, totalizando R$ 1,2 milhão, e Cachoeira não relançou edital em 2008.

Imóvel em recuperação com recursos do financiamento

Rua Manoel Paulo Filho


CACHOEIRA / BA
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
N
0 50 100 200m
ÁREA URBANA
R. MARTINS GOMES
R. DOS ARTISTAS
R. ALBERTO RABELO
R. MANUEL BASTOS
R. 13 DE MAIO
IGREJA DO ROSARINHO
R. RODRIGO BRANDÃO
R. FRISCO PARAÍSO
AV. ANTÔNIO CARLOS MAGALHÃES
R. VIRGÍLIO DAMÁZIO
PÇ. UBALDINO DE ASSIS
QUARTEIRÃO LEITE ALVES
RUA DO CAIS
IGREJA DO MONTE
PÇ. MANOEL VITORINO
TORRE DO PEDRÃO

CACHOEIRA
R. BENJAMIM CONSTANT
BENJAMIM CONSTANT 17
CAMARA E CADEIA
CONJUNTO DO CARMO
IGREJA D'AJUDA
R. ANA NERY
ANA NERY 2
PÇ. DA ACLAMAÇÃO
ANA NERY 25
LARGO D'AJUDA
MATRIZ
ANA NERY 7
IPHAN
7 DE SETEMBRO 34
R. 13 DE MAIO
FUNDAÇÃO HANSEN
ESTÁDIO
PÇ. IVONE BEÇA RAMOS
PÇ. TEIXEIRA DE FREITAS
RAMPA DOS SAVEIROS
RIO PARAGUAÇU
SÃO FÉLIX
ORLA DE SÃO FÉLIX
R. SALVADOR PINTO
R. MAL. DEODORO
R. J.J. SEABRA

Praça da Aclamação, 2

Valor do financiamento: R$ 343.647,84

Obra em andamento

Ruínas

Durante as obras

Durante as obras

"Para nós que somos filhos da terra, é um prazer incomensurável de recuperar uma ruína que tinha 35 anos enfeiando nossa cidade. Daí a grande importância desse programa, que deve se repetir no Brasil e com certeza com alocação de recursos maiores para obter o retorno".
Ademir Passos

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua 13 de Maio, 31

Valor do financiamento: R$ 40.232,56

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Durante as obras

Rua 13 de Maio, 46

Valor do financiamento: R$ 26.996,00

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Durante as obras

Praça Maciel, 13

Valor do financiamento: R$ 158.547,74

Obra em andamento

Antes da recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Virgílio Damásio, 50

Valor do financiamento: R$ 49.117,74

Após recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Benjamim Constant, 03

Valor do financiamento: R$ 45.545,02

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Durante as obras

Rua Manoel Paulo Filho, 13

Valor do financiamento: R$ 19.512,00

"O meu imóvel, para quem não sabe, se tratava de uma ruína aqui no centro histórico, ele só tinha a fachada. Eu já tinha, um bom tempo antes, começado a fazer uma intervenção, e com o valor que eu consegui por esse financiamento, eu consegui completá-la".
Cleydson Sá Barreto do Rosário

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☑ Registros cartoriais

Antes da recuperação

Travessa Tavares, 06

Valor do financiamento: R$ 13.531,16

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Antes da recuperação

José Paulo Lacerda

12

OEIRAS/PI

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1674
- Anos dos tombamentos: 1939 e 1940
- População atual: 33,9 mil habitantes
- População urbana atual: 19,6 mil habitantes
- População na área protegida: 150 habitantes
- Domicílios na área protegida: 30
- Denominação: Centro Histórico de Oeiras: sobrado João Nepomuceno e Igreja Matriz de Nossa Senhora da Vitória

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 3,8 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 1,1 milhão

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 8
- Valor total: R$ 378 mil
- Menor proposta apresentada: R$ 12.841 mil
- Maior proposta apresentada: R$ 95 mil

Contratos assinados

- Número de contratos: 0

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Igreja Nossa Senhora das Vitórias, Capela dos Passos da Paixão, Museu de Arte Sacra (Paço Episcopal), Sobrado dos Ferraz, Sobrado Major Selemérico, Cine-Teatro, Mercado Público, Café Oeiras e Ponte Grande Zacarias de Góis

Obras em espaços públicos

- Praças Orlando de Carvalho, Mafrense e Marechal Deodoro

Café Oeiras

José Paulo Lacerda

Atuação do Monumenta

Povoada a partir de 1674, Oeiras prosperou graças à pecuária, tornando-se a primeira capital provincial em 1759. O governo piauiense permaneceu ali até 1851, quando Teresina se tornou a nova capital. Com essa mudança, Oeiras viveu um longo período de decadência. Sua economia só reagiu na década de 1930, com as exportações de cera de carnaúba. Atualmente a criação de gado continua a ser importante para o município, que conserva parcela valiosa do patrimônio arquitetônico e cultural do Piauí. Oeiras é, sobretudo, um centro de peregrinação de católicos, que a visitam por ocasião das diversas festividades, principalmente no decorrer da Semana Santa. Assim, ao articular uma estratégia para a cidade, o Programa Monumenta propôs a requalificação de espaços públicos e o restauro dos monumentos mais significativos para a dinâmica urbana.

As obras já foram concluídas na ponte Grande do Mocha, na capela dos Passos da Paixão, no sobrado Major Selemérico, no Café Oeiras e no mercado municipal, que também é um centro de compras e de convivência para pessoas das localidades vizinhas, que costumam lotar os hotéis e as pousadas da cidade. Os trabalhos de recuperação do Cine-teatro, do palácio Episcopal (Museu de Arte Sacra) e da Igreja Matriz de Nossa Senhora das Vitórias ainda serão realizados.

Buscando dar unidade ao projeto, foram recuperadas as praças Marechal Deodoro, Orlando de Carvalho e Mafrense, e algumas vias do centro histórico, cujas obras estão em fase de conclusão.

Cine-teatro Oeiras

José Paulo Lacerda

Resultados do Financiamento

Em Oeiras foram lançados três editais de seleção de imóveis privados, mas até o momento não há nenhum contrato assinado. Pouco antes do início dos projetos do Programa, a administração municipal promoveu a melhoria do casario, pintando as fachadas com recursos públicos. Essa ação assistencialista levou a população a imaginar que a iniciativa poderia se repetir. Tal expectativa diminuiu o interesse dos proprietários pelo financiamento por meio do Monumenta.

Instalada na capital, por estar vinculada ao governo do estado, a UEP não estabeleceu um relacionamento mais próximo com a população. Faltaram investimentos para divulgar o projeto, registrando-se apenas a publicação da abertura dos editais em diário oficial. Também não há escritório técnico do Iphan na cidade, e, mesmo existindo agência da Caixa, os poucos proponentes deixaram de entregar a documentação necessária.

O primeiro edital foi lançado na cidade em 2005. Ninguém se apresentou. O segundo, no mesmo ano, classificou dois proponentes, que solicitaram R$ 12.841 mil e R$ 14 mil. No terceiro edital, em 2006, foram classificadas seis propostas, com valores entre R$ 30 mil e R$ 95 mil.

Segundo dados do Censo do IBGE (2000), o rendimento médio nominal mensal da população é de apenas R$ 264,00, o segundo menor entre as cidades conveniadas. A prefeitura é a maior empregadora do município. Das propostas classificadas, todos os interessados declararam renda inferior a três salários mínimos. E a demanda por financiamentos – R$ 378 mil – correspondeu a apenas 34% do total disponível para Oeiras.

Segundo dados do Programa, o centro histórico de Oeiras é o menor dentre os das cidades conveniadas, em termos de população e de número de imóveis na área protegida. São apenas 30 domicílios e cerca de 150 moradores, embora o Inventário de Proteção do Acervo Cultural do Piauí tenha identificado 82 imóveis de interesse histórico. Mesmo assim, os resultados obtidos na cidade não justificaram o relançamento de edital em 2008.

Solar das doze janelas

13

José Paulo Lacerda

ICÓ/CE

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1709
- Ano do tombamento: 1998
- População atual: 62,5 mil habitantes
- População urbana atual: 26 mil habitantes
- População na área protegida: 1,5 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 265
- Área protegida (hectares): 12,3
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Icó

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 4,7 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 775 mil

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 62
- Valor total: R$ 1,3 milhão

Contratos assinados

- Número de contratos: 16
- Valor total: R$ 417.885,46

Obras:

- Em andamento: 2
- Concluídas: 14

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Teatro da Ribeira dos Icós, sobrado do Canela Preta e casa de Câmara e Cadeia

Obras em espaços públicos

- Urbanização do largo do Théberge

Projetos patrocinados

- Apoio à implementação do núcleo de formação musical (cursos realizados no sobrado do Canela Preta)
- Apoio à realização do 1º Festival de Música de Câmara do Vale do Salgado
- Cursos de Conservação de Pinturas Artísticas Parietais em Monumentos Arquitetônicos
- Reedição da cartilha Icó, patrimônio de todos: *roteiro para preservação do patrimônio cultural*
- Formação profissional para a produção da Peixada de Lima Campos e publicação sobre o modo de fazer desse prato típico da culinária local

Imóvel privado destacado

- Sobrado Cunhal Bombê

Casa de Câmara e Cadeia

José Paulo Lacerda

Atuação do Monumenta

Icó surgiu em princípios do século XVIII como povoado, às margens do rio Salgado, no sul do Ceará. Apoiado inicialmente na pecuária, com o tempo o povoado tornou-se importante entreposto comercial do sertão nordestino. Por ali circulavam mercadorias de diversas procedências, com vários destinos: Bahia, Pernambuco, Paraíba e o porto de Aracati, no litoral cearense. A prosperidade durou até a segunda metade do século XIX, quando Icó foi assolada por epidemia de cólera, seguida de severa estiagem. No começo do século XX, os fluxos do comércio regional mudaram de rota e Icó terminou sobrepujada por outros núcleos urbanos, como Iguatu e a cidade do Crato. Até que entrasse em declínio, a cidade foi muito rica para os padrões da época. Dessa fase de prosperidade restaram casas, um teatro e várias igrejas – monumentos tombados pelo Iphan em 1997.

Nas construções, mesmo nas igrejas mais antigas, não existem trabalhos sofisticados de talha ou cantaria. Apenas alguns sobrados ostentam fachadas com elementos decorativos mais elaborados, como gradis, cercaduras e revestimentos em azulejos portugueses. Embora o patrimônio seja despojado, Icó tem um espaço público notável por suas dimensões, o largo do Théberge, com quase um quilômetro de comprimento. O projeto-âncora do Monumenta foi a urbanização desse largo. Robson Antônio de Almeida, coordenador nacional adjunto do Programa explica o porquê: "É impressionante que exista, no meio do sertão do Ceará, uma praça desse porte. E ali se encontram alguns dos mais importantes monumentos da cidade, como o teatro da Ribeira dos Icós e a igreja matriz".

O teatro da Ribeira dos Icós, um dos primeiros do estado, foi construído pelo médico francês Pedro Théberge, entre 1858 e 1860. A restauração desse edifício de linhas neoclássicas, que estava fechado havia muitos anos, marcou o início das atividades do Monumenta. Seguiram-se as obras no sobrado do Canela Preta, transformado em Centro de Atividades Educacionais e Culturais para crianças e adolescentes. A casa de Câmara e Cadeia, que no início do projeto ainda funcionava como cadeia pública e delegacia de polícia, foi desocupada e restaurada para ser Centro de Referência e Informações, Memorial do Icó, biblioteca pública e Casa do Cidadão.

Icó recebeu apoio para desenvolver outros projetos, como a realização do 1º Festival de Música de Câmara do Vale do Salgado; a criação da Escola de Música, que funciona no sobrado Canela Preta e no teatro da Ribeira dos Icós; e o Curso de Conservação de Pinturas Artísticas Parietais, com capacitação de mão-de-obra.

As intervenções do Monumenta tiveram grande impacto em Icó, que foi uma das cidades que conseguiu integrar a recuperação e a restauração de monumentos e espaços públicos com os projetos de capacitação e de promoção de atividades econômicas.

Resultados do Financiamento

A implementação do financiamento para recuperação de imóveis privados em Icó apresentou resultados interessantes. A cidade foi uma das primeiras a ter contratos assinados e obras concluídas. A UEP, apesar de sediada em Fortaleza, a cerca de 375 km, teve suporte logístico e operacional (transporte e infra-estrutura) para acompanhar de perto toda a execução do Programa na cidade. No caso específico do financiamento, logo no início dos trabalhos ficou claro que seria necessário oferecer apoio aos moradores, grande parte de baixa renda, para a elaboração dos projetos. Uma parceria bem-sucedida entre o Iphan e a UEP resolveu a questão.

Segundo dados do IBGE (2000), o rendimento nominal médio mensal da população de Icó é de R$ 250,28. A antiga coordenadora da UEP, Márcia Sampaio, comentou que um dos proponentes era catador de garrafas PET. A possibilidade de comprovação de renda informal, um dos critérios adotados pelo financiamento, certamente pôde beneficiar esse proponente. Ela considera, ainda, que "o grande destaque desta ação em Icó é sem dúvida o seu aspecto social. Com o financiamento tivemos a oportunidade de aproximar da população as questões de proteção. O acesso a um arquiteto, o treinamento natural dado à mão-de-obra, o interesse do proprietário em cada decisão tomada pelo Iphan e pela UEP são particularidades que fizeram do financiamento um grande instrumento de transformação não só do patrimônio, mas da sociedade."

Imóvel recuperado à Rua General Piragibe

Foram lançados dois editais de seleção de imóveis na cidade, em 2005 e 2007. O primeiro classificou 35 propostas, com valor total de R$ 736 mil. No segundo, houve 27 propostas no valor de R$ 607 mil. Dentre as 62 propostas apresentadas, 71% solicitaram financiamentos de até R$ 20 mil. A menor proposta foi de R$ 3 mil e a maior, de R$ 89.337,67. Entre os proponentes, 32% declararam renda inferior a três salários mínimos.

O primeiro contrato foi assinado em maio de 2007. Nesse mesmo mês, outros dez contratos foram efetivados, todos do primeiro edital. Dos 16 contratos assinados até outubro de 2008, 81% apresentaram valores inferiores a R$ 20 mil e 75% dos mutuários declararam ser de baixa renda. O menor contrato foi de R$ 9.429,81.

Os proprietários do sobrado Cunhal Bombê, único imóvel destacado de Icó, firmaram o contrato de maior valor

Imóvel recuperado à Rua General Piragibe

– R$ 163.430 mil –, para a futura instalação de uma pousada no prédio recuperado. O sobrado está situado à av. Ilídio Sampaio, uma das principais vias da cidade, onde se localizam outras seis das 14 construções financiadas, e essas obras já foram concluídas. Segundo o coordenador nacional adjunto do Programa, "Icó carece de infraestrutura para o turismo, não tem nenhuma pousada no centro histórico".

Em Icó, a demanda por financiamentos não foi satisfeita. Infelizmente, o convênio com o Programa Monumenta não pôde ser renovado devido à existência de pendências não resolvidas pela prefeitura. Tais pendências impediram o repasse de mais recursos para a cidade. Com isso, as propostas remanescentes não poderão ser convertidas em financiamentos.

Apesar da interrupção do Programa em Icó, Márcia Sampaio acredita que "as transformações da vida urbana geraram novas atividades e necessidades crescentes. O sítio histórico de Icó sofre há muito tempo com as pressões de reformar e de implantar novos usos nos sobradões históricos. Essa experiência mostrou ser possível encarar a demanda, respeitando o patrimônio, gerando renda, conhecimento, turismo, emprego e cidadania".

ICÓ / CE

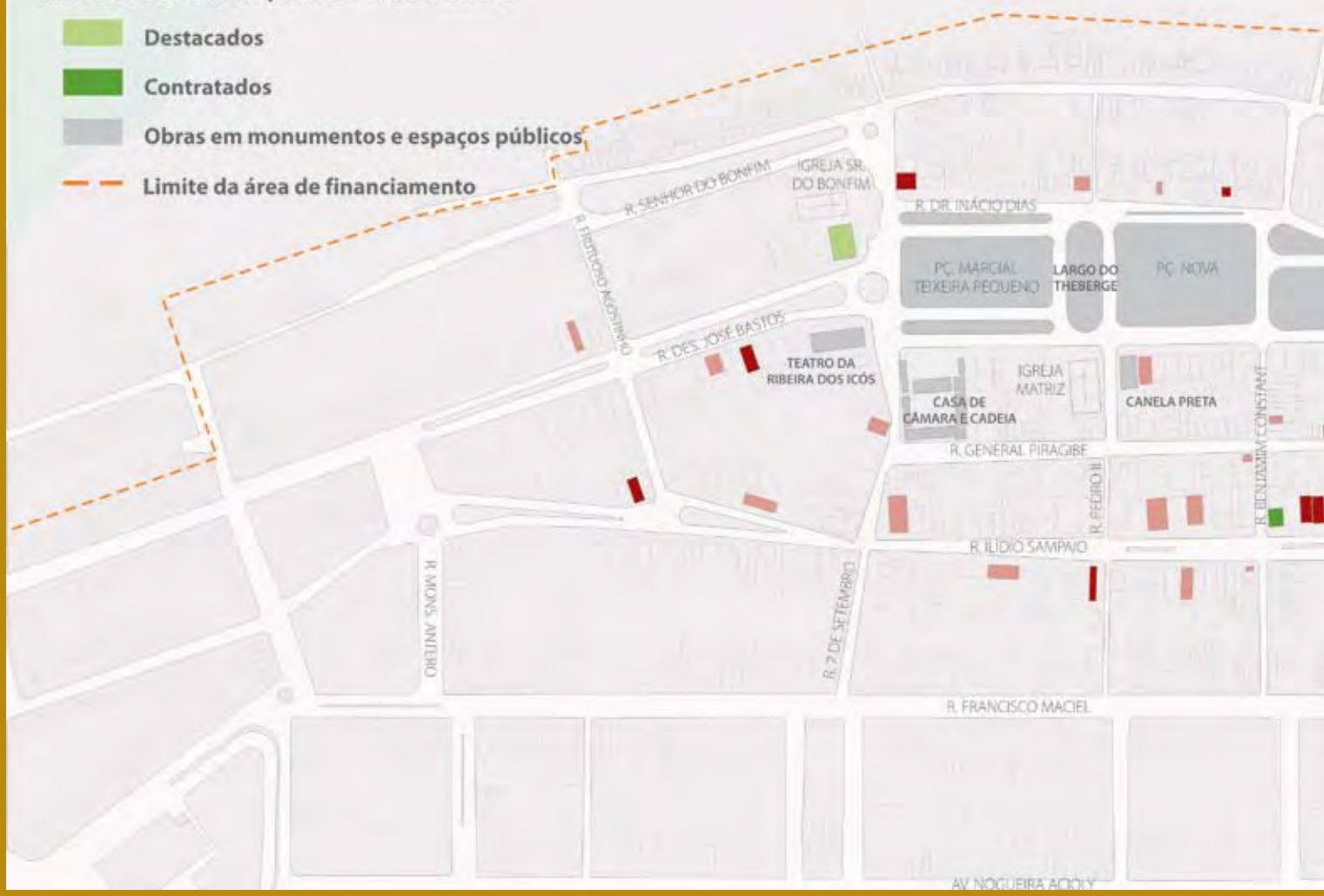
LEGENDA

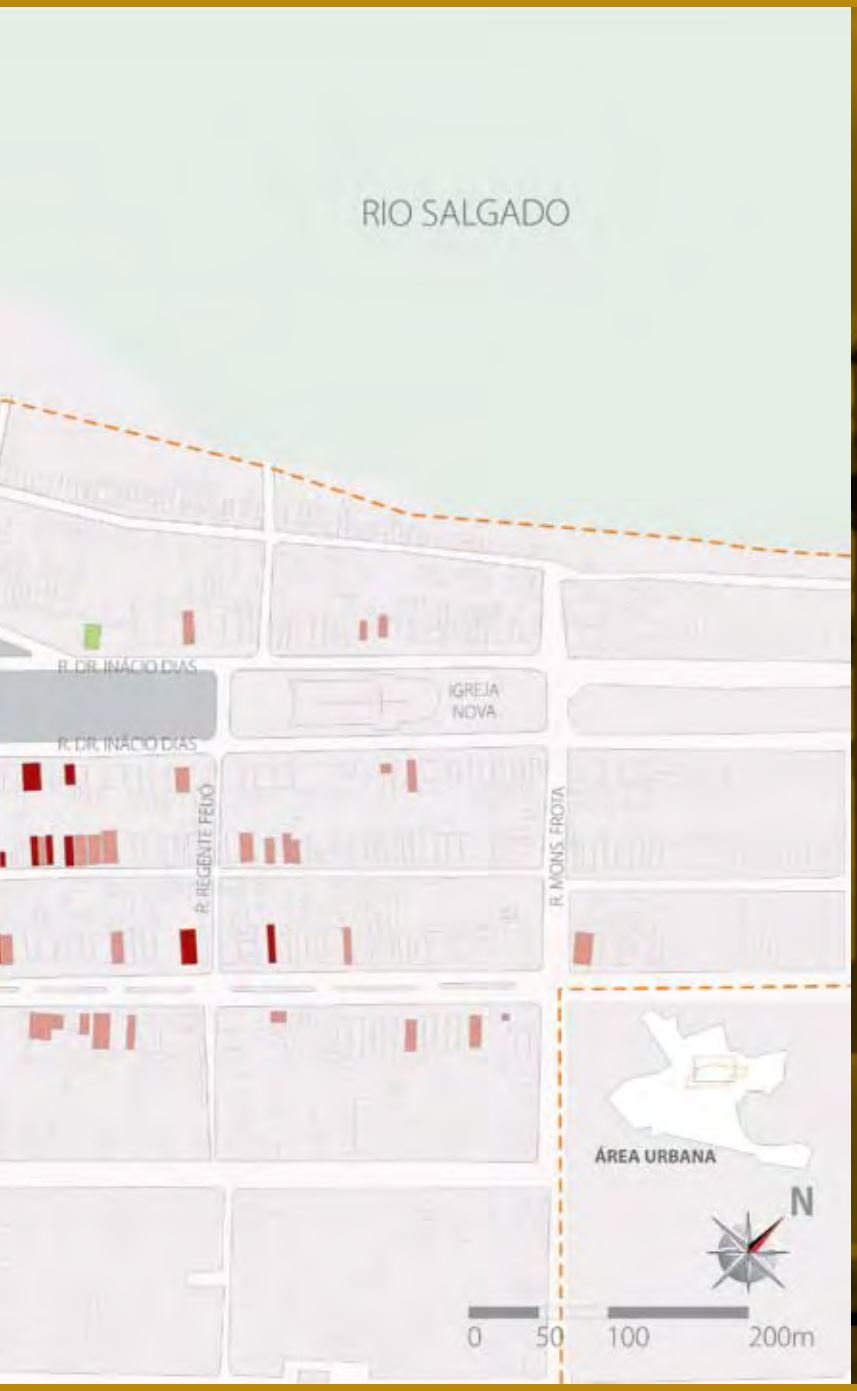
Imóveis Selecionados por Edital

- Propostas
- Contratados

Imóveis Selecionados por Relevância Histórica

- Destacados
- Contratados
- Obras em monumentos e espaços públicos
- Limite da área de financiamento




RIO SALGADO
R. DR. INÁCIO DIAS
IGREJA NOVA
R. DR. INÁCIO DIAS
R. REGENTE FEIJÓ
R. MONS. FROTA
ÁREA URBANA
N
0
50
100
200m

Avenida Ilidio Sampaio, 1988

Valor do financiamento: R$ 163.430,00

Obra em andamento

Obra em andamento

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☑ Registros cartoriais

Rua Dr. Inácio Dias, 2040

Valor do financiamento: R$ 18.488,69

Após recuperação

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☑ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Dr. Inácio Dias, 2232 – Centro

Valor do financiamento: R$ 19.784,63

Após recuperação

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☑ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

CORUMBÁ/MS

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1778
- Ano do tombamento: 1993
- População atual: 95,7 mil habitantes
- População urbana: 86,2 mil habitantes
- População na área tombada: 500 habitantes
- Domicílios na área tombada: 100
- Área protegida (hectares): 33
- Denominação: Conjunto Histórico, Arquitetônico e Paisagístico de Corumbá

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 7 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 2,8 milhões

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 30
- Valor total: R$ 2,8 milhões

Contratos assinados

- Número de contratos: 6
- Valor total: R$ 333.648,60

Obras:

- Em andamento: 5
- Concluídas: 1

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Casa Wanderley Baís (Museu de Arqueologia do Homem do Pantanal)

Obras em espaços públicos

- Orla do rio Paraguai, escadaria e praça General Rondon, praça Generoso Ponce, praça do beco da Candelária, travessa Mercúrio e estacionamento do Centro de Convenções

Projetos patrocinados

- Apoio à elaboração do Plano Diretor Municipal

Imóvel privado destacado

- Casa Vasquez

Orla do rio Paraguai

Wagner Araújo

Atuação do Monumenta

Corumbá, localizada às margens do rio Paraguai, sempre teve sua vida associada ao rio. Especialmente em função disso, a principal ação do Programa Monumenta ali foi a reurbanização da orla do rio, promovendo melhorias importantes para o sítio histórico, para os moradores da cidade e para os visitantes.

A intervenção buscou requalificar as instalações portuárias por meio da construção de acessos que oferecem maior conforto aos usuários e condições de segurança às embarcações. Como é sabido, enquanto "Capital do Pantanal", Corumbá é ponto de partida de excursões fluviais ao santuário ecológico. O espaço urbano contíguo ao porto teve o calçamento alargado, recebendo nova iluminação e mobiliário urbano. Os melhoramentos consolidaram a área como o principal espaço público corumbaense, local onde se realizam diversas atividades do calendário cultural da cidade.

Na orla também se encontra a Casa Vanderley Baís, restaurada pelo Monumenta, onde foi instalado o Museu de Arqueologia do Homem do Pantanal. As obras nas praças General Rondon e Generoso Ponce já terminaram, e a prefeitura ainda executará a obra de urbanização e de paisagismo da praça do beco da Candelária e da travessa Mercúrio.

Encontra-se ainda em elaboração para análise nova proposta de recuperação do Hotel Galileu, que originalmente deveria ser recuperado como imóvel privado destacado. Os planos mudaram porque a prefeitura decidiu desapropriar o edifício para nele instalar a Secretaria de Cultura, salas de aula e uma sala cultural chamada Mario Zan. Nesse aposento do antigo hotel, o famoso acordeonista de música sertaneja compôs um de seus maiores sucessos – Chalana –, inspirado pelo ambiente do rio Paraguai.

A configuração urbana de Corumbá se divide em cidade alta e baixa. A parte baixa, próxima à rua do Porto, é composta desde o século 19 por grandes armazéns. Nela também fica o prédio da Alfândega, edifício tombado. A parte alta, em especial a rua Delamare, é formada por casas de comércio e residências.

Orla do rio Paraguai

Resultados do Financiamento

Corumbá foi a primeira cidade a lançar edital de seleção do financiamento para recuperação de imóveis privados. Nesse edital, de 2003, foram classificadas oito propostas, perfazendo um total de R$ 603 mil. O segundo edital, lançado em 2005, teve 12 propostas classificadas, no valor de R$ 758 mil. E no último edital, lançado em 2008, foram classificadas mais dez propostas, no valor de R$ 1,4 milhão. Ao todo, foram 30 propostas classificadas, totalizando cerca de R$ 2,8 milhões. A demanda correspondeu exatamente ao valor disponível para financiamentos na cidade.

Travessa Mercúrio

Dentre os valores solicitados, apenas 7% ficaram aquém de R$ 20 mil, sendo que 73% das propostas se concentraram na faixa de R$ 20 mil a R$ 100 mil. A menor proposta foi de R$ 17.800 e a maior, de R$ 700 mil. Os imóveis classificados pertencem a diversas categorias: residenciais (50%), comerciais (20%), de uso misto (10%), de uso institucional e outros (20%).

Até outubro de 2008, seis contratos de financiamento foram assinados, sendo quatro entre R$ 20 mil e R$ 50 mil, e dois entre R$ 50 mil e R$ 100 mil. O menor contrato foi no valor de R$ 35.698,68 e o maior, de R$ 83.741,98. Dos imóveis, quatro são de uso residencial e dois são comerciais. Nenhum dos proponentes declarou renda inferior a três salários mínimos.

Recentemente foram retomadas as negociações para a transformação do imóvel privado destacado Casa Vasquez, no Memorial do Homem Pantaneiro. Se o projeto for concretizado, será uma das realizações mais significativas no âmbito do financiamento na cidade.

O pioneirismo de Corumbá no lançamento do edital de seleção de imóveis, ao contrário do que se esperava, acabou comprometendo o andamento da ação: àquela altura, os procedimentos operacionais para os financiamentos ainda não estavam finalizados. Com isso, a fase inicial das análises foi retardada, levando vários proponentes a desistir do processo.

Outro aspecto merece ser lembrado: Corumbá é um dos principais portos fluviais do Brasil e sua economia permanece dinâmica. Os imóveis do centro histórico estão

Avenida General Rondon

em bom estado de conservação, e talvez isso explique porque a procura pelos financiamentos tenha sido menor que a esperada. Segundo dados do IBGE, o rendimento nominal médio mensal da população é de R$ 558,31 e, de acordo com as avaliações feitas pela UEP, os proprietários dos edifícios localizados no centro histórico dispõem de recursos. Sendo assim, não dependem de empréstimos para cuidar de seus imóveis. Apesar disso, a maioria dos edifícios localizados na orla ainda não está recuperada.

RIO PARAGUAI
FAROL
CENTRO DE CONVENÇÕES
ESTACIONAMENTO
ANTIGO MOINHO
PORTO GERAL E ORLA
BECO CANDELÁRIA
CASA WANDERLEY BAÍS E CIA
CASA VASQUEZ
R. MANOEL CAVASSA
ALAM. PORTUGAL
PÇ. GENEROSO PONCE
LAD. JOSÉ BONIFÁCIO
LAD. CUNHA E CRUZ
ESCADARIA
TRAVESSA MERCÚRIO
AV. GENERAL RONDON
R. DELAMARE
PÇ. REPÚBLICA
IGREJA DA CANDELÁRIA
COMISSÃO MISTA
R. 13 DE JUNHO
R. LUIS FERNANDO RODRIGUES
R. FIRMO DE MATOS
R. MAJOR GAMA
R. 7 DE SETEMBRO
R. 15 DE NOVEMBRO
PÇ. INDEPENDÊNCIA
R. FREI MARIANO
R. ANTÔNIO MARIA COELHO
R. ANTÔNIO JOÃO
R. TIRADENTES
R. LADÁRIO
R. DOM AQUINO
R. CUIABÁ

CORUMBÁ / MS
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
R. TENENTE MELQUÍADES DE JESUS
R. GERALDINO DE BARROS
R. CÁCERES
R. 28 DE SETEMBRO
N
0
100
200
400m

Rua Manoel Cavassa, 87

Valor do financiamento: R$ 43.928,49

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Após recuperação

Antes da recuperação

Rua Manoel Cavassa, 09

Valor do financiamento: R$ 83.741,98

Obra em andamento

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Avenida General Rondon, 749

Valor do financiamento: R$ 49.108,12

Obra em andamento

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

GOIÁS/GO

A CIDADE
- Fundação do sítio urbano: 1726
- Ano do tombamento: 1978
- População atual: 27,1 mil habitantes
- População urbana atual: 19,8 mil habitantes
- População na área protegida: 2,7 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 550
- Área protegida (hectares): 40
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Goiás
- Patrimônio Mundial

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)
Previsão de investimentos do Programa
- Total: R$ 7,2 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 2,1 milhões

Demanda pelo financiamento
- Número de propostas: 148
- Valor total: R$ 3,2 milhões

Contratos assinados
- Número de contratos: 43
- Valor total: R$ 906.659,74

Obras:
- Em andamento: 12
- Concluídas: 31

O MONUMENTA NA CIDADE
Obras em monumentos
- Mercado Municipal, Museu das Bandeiras, chafariz da Boa Morte

Obras em espaços públicos
- Requalificação da beira-rio (rio Vermelho) e praça da Liberdade

Projetos patrocinados
- Realização do Festival de Poesia de Goyaz
- Projeto de mapeamento e inventário Estrada do Nascente: trilhas e caminhos de Vila Boa; Consultorias para a elaboração de projetos museográfico e museológico para o Museu das Bandeiras e diagnóstico dos arquivos municipais

Ponte sobre o rio Vermelho

Wagner Araújo

Atuação do Monumenta

O arraial de Sant'Anna, fundado em 1727, durante o ciclo do ouro, mais adiante viria a ser a Vila Boa de Goyaz e, depois, a cidade de Goiás. Esse núcleo urbano, atravessado pelo rio Vermelho, foi capital da antiga província e também do estado de Goiás por dois séculos. Cessada a exploração do ouro, em fins do século XVIII, Vila Boa encolheu em termos de população e concentrou suas atividades na agropecuária. Em 1937, a mudança da administração estadual para Goiânia tirou o prestígio político de Goiás, mas certamente ajudou a conservar seus preciosos monumentos, remanescentes dos períodos colonial e do império. Com centenas de imóveis tombados pelo Iphan, o conjunto arquitetônico garantiu à cidade o título de Patrimônio Mundial, concedido pela Unesco, em 2001.

Com economia pouco dinâmica desde a década de 1930, Goiás voltou a se desenvolver nos últimos 20 anos, graças ao turismo. Em 2002, a orla do rio Vermelho foi severamente castigada por uma enchente que comprometeu muitas edificações e demoliu várias casas, a maioria já reconstruída. A urbanização dessa orla pelo Monumenta, projeto em fase de detalhamento, mudará as feições do local e criará um espaço mais qualificado para o lazer dos moradores e visitantes.

A obra de arranque, a primeira a ser iniciada na cidade e já concluída, foi a restauração do chafariz da Boa Morte, conhecido como chafariz de Cauda. Também já foram encerrados os trabalhos de recuperação do Museu das Bandeiras e do Quartel do XX.

O projeto para o Mercado Municipal está em fase de finalização, tendo sido apresentado e aprovado por todos os concessionários. Serão demolidas as partes acrescidas ao longo do tempo, para a reconstituição do pátio interno, com melhorias nas condições de trabalho dos comerciantes.

O Monumenta também finalizou as obras de recuperação das praças Dom Francisco, da Bandeira e da Liberdade.

Mercado Municipal

Wagner Araújo

Resultados do Financiamento

No âmbito dos imóveis privados, o Monumenta colheu resultados excelentes com o projeto de financiamento. Ao todo registraram-se 148 propostas, abrangendo 27% dos 550 domicílios do conjunto histórico de Goiás. O montante solicitado para as obras de recuperação – R$ 3,2 milhões – superou por larga margem a disponibilidade de recursos, R$ 1,6 milhão.

Wagner Araújo

O resultado alcançado em Goiás se deve ao empenho do Iphan e da equipe da UEP, particularmente no período de divulgação do segundo edital, em 2006. Janaína Castro, que estava à frente dessa ação na época, colocou a unidade à disposição dos moradores para todo tipo de esclarecimento. A UEP, apesar de sediada em Goiânia, tem escritório de apoio na cidade. Em contato direto com essa equipe do Monumenta, a Caixa envolveu a gerência regional, instalada em Goiás, para acelerar as análises jurídicas.

Uma vez que ainda existem propostas na lista de espera, totalizando uma demanda de R$ 806 mil, Goiás não selecionou mais imóveis em 2008.

Foram três os editais de seleção de imóveis privados. Na vigência do primeiro, em 2006, classificaram-se 11 propostas, no valor de R$ 270 mil. A divulgação melhorou muito por ocasião do lançamento do segundo edital, também em 2006. Além da publicação do documento em diário oficial, informações básicas sobre seu conteúdo chegaram à população por meio de rádio, de carro de som e da distribuição de cartilhas. Em conseqüência, o número de propostas subiu para 56, somando mais de R$ 1 milhão. No terceiro edital, em 2007, foram 81 propostas classificadas, no valor de R$ 1,8 milhão.

Dos proponentes classificados, 68% solicitaram valores inferiores a R$ 20 mil reais e 30% requereram financiamentos entre R$ 20 mil e R$ 50 mil. Apenas três interessados solicitaram verba maior que R$ 50 mil. A menor proposta foi de R$ 2.100 mil e a maior, de R$ 80.800 mil. A maioria dos interessados (62%) declarou renda inferior a três salários mínimos.

Até outubro de 2008, foram assinados 43 contratos, ou 29% das propostas classificadas. A lista de espera tem ainda 24 propostas, equivalentes a 16% do total. Os contratos apresentaram valores reduzidos: 67% ficaram abaixo de R$ 20 mil e 53% dos contratantes declararam renda de até três salários mínimos. O menor valor contratado foi de R$ 5.349,30 e o maior, de R$ 87.949,83. A maioria dos contratos, 84%, se refere à recuperação de imóveis residenciais.

Para Salma Saddi, superintendente regional do Iphan, é fundamental que o financiamento vingue em Goiás,

porque existe um número imenso de casas a ser recuperado. Ela destaca ainda que "ao financiar essas obras, o Programa dá tratamento digno aos moradores e à cidade. A experiência também é útil para os técnicos. Uma coisa é lidar com um único bem, e outra é lidar com um conjunto de bens. Isso desperta no técnico a vontade de evoluir profissionalmente. Nós tivemos de estudar muito, botar a mão na massa. Essa é a diferença. A prática é fundamental."

A ação atingiu seus objetivos, mas enfrentou diversos contratempos e atrasos. As maiores dificuldades encaradas pelos moradores foram conseqüência da defasagem entre os custos estimados nas propostas e o valor necessário para a realização das obras. Problemas estruturais do casario também alteraram os cronogramas de obras. Vários mutuários tiveram de arcar com os custos de serviços não previstos, ou remanejar os recursos do financiamento para cobrir as despesas emergenciais. Na fase de análise dos orçamentos, era possível aumentar o valor proposto em até 10%. No entanto, as surpresas ocorreram durante a execução das obras, quando não é possível suplementar o valor contratado. Terezinha de Jesus, mutuária, deu o seguinte depoimento: "Antes da obra não dava para ver a extensão das ruínas. Muita coisa a gente só descobre durante a reforma. Como minha casa é grande e antiga, o dinheiro do financiamento não foi suficiente. Tive de recorrer a outro empréstimo para terminar o trabalho".

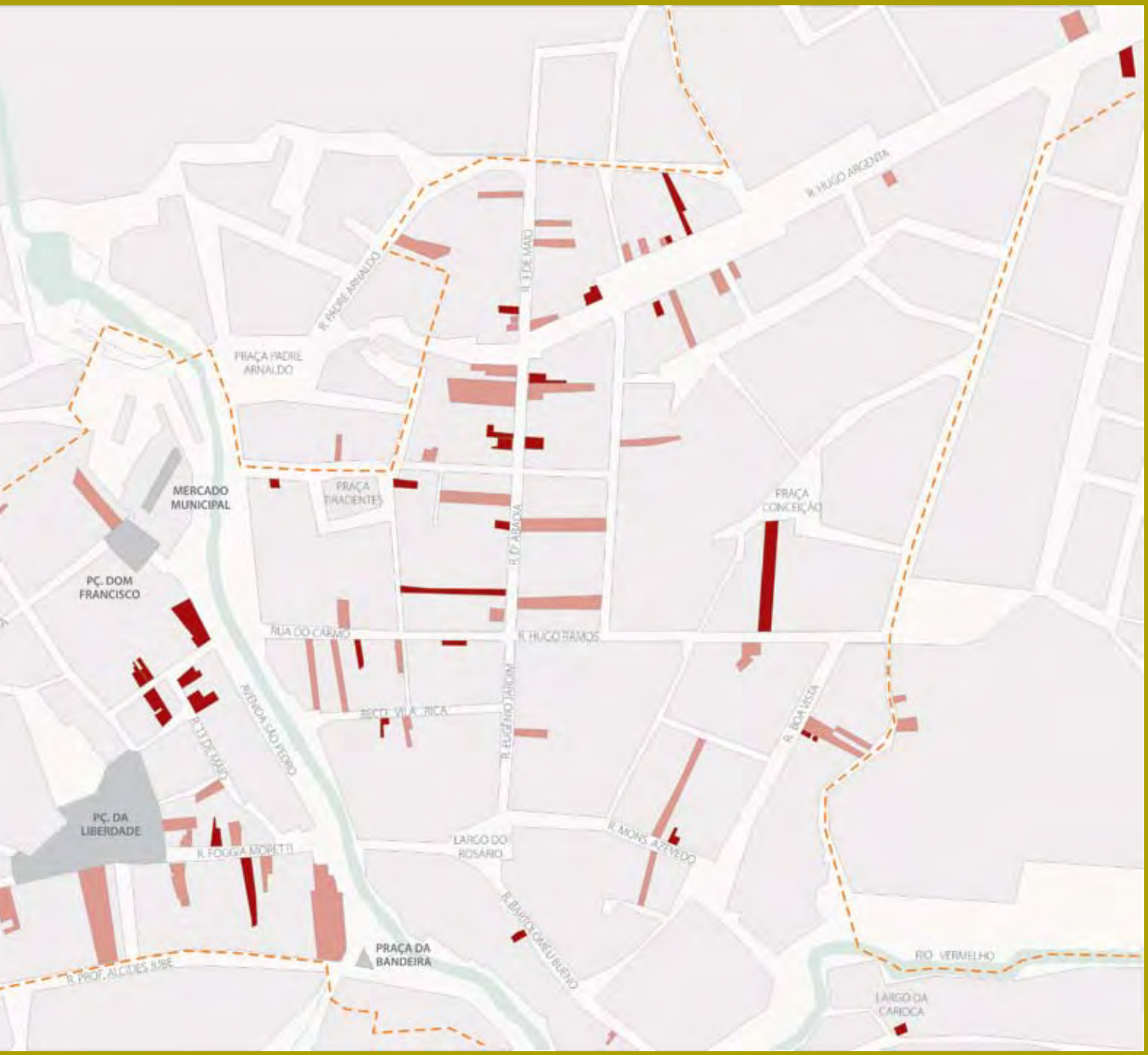
As chuvas também comprometeram o cronograma de diversas obras. Élcio Ferreira Filho, um dos beneficiários, comentou: "Eu queria começar as obras antes da temporada de chuvas, mas, como o processo demorou, isso não foi possível. O telhado da casa estava em péssimo estado, o estuque não agüentou e cedeu. Como não dava para acrescentar mais verba, o acabamento ficou assim, feio".

Alguns moradores tiveram dificuldades com a mão-de-obra. Mas o acompanhamento das obras foi encarado como aprendizado por alguns, como Terezinha de Jesus Moraes Paula Silva: "Foi muito positiva a minha experiência, embora um pouco desgastante, porque é muita coisa que você tem de olhar. Mas como eu não tinha vivido isso antes, foi mesmo um aprendizado". Joaquim Nabor de Almeida tem opinião semelhante: "Foi muito gostoso porque eu acompanhei a obra até o final. Ficou tudo de acordo com o projeto, apesar dos contratempos por causa do pedreiro".

Apesar dessas dificuldades, Salma Saddi também ressalta a importância do movimento que é desencadeado pela ação: "o proprietário tem a chance de recuperar seu imóvel, as obras abrem frentes de trabalho e as casas de material de construção vendem mais. As fábricas passam a desenvolver materiais específicos, como ocorreu de fato".

Os moradores também estão satisfeitos com a melhoria da qualidade de vida proporcionada pelas reformas. "Meu sonho de muitos anos era ter uma cozinha clara e arejada. Passei por cima de todas as dificuldades pensando em como seria bom deixá-la como está", diz Carlinda Matrella. "Estou muito satisfeita porque eu vivia na casa com as paredes estragadas. O cheiro de mofo e a umidade davam até problemas de saúde. Agora está muito melhor", completa Terezinha de Jesus Moraes Paula Silva. Salma acrescenta: "Se a população está bem com a cidade em que vive, respeita a memória individual e coletiva. É um processo sedutor, em que todos saem ganhando".

GOIÁS / GO
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
ÁREA URBANA
N
0 25 50 100m
MUSEU DAS BANDEIRAS
CHAFARIZ DA BOA MORTE
QUARTEL XX


R. HUGO ARGENTA
R. PADRE ARNALDO
R. 13 DE MAIO
PRAÇA PADRE ARNALDO
MERCADO MUNICIPAL
PRAÇA TIRADENTES
PRAÇA CONCEIÇÃO
R. D. ARAÚJA
PÇ. DOM FRANCISCO
RUA DO CARMO
R. HUGO RAMOS
AVENIDA SÃO PEDRO
R. EUGÊNIO JACOMI
R. 13 DE MAIO
R. BOA VISTA
PÇ. DA LIBERDADE
R. FOGGIA MORETTI
LARGO DO ROSÁRIO
R. MONS. AZEVEDO
R. BARÃO CARE U BUENO
PRAÇA DA BANDEIRA
R. PROF. ALCIDES JUBE
RIO VERMELHO
LARGO DA CARIOCA

Rua Bartolomeu Bueno, 13 - Centro

Valor do financiamento: R$ 14.010,92

Após recuperação

Antes da recuperação

"Eu ia nas reuniões e tinha aquela esperança, e fiquei aguardando o dinheiro para começar a obra. Está faltando bem pouquinho agora".
Lúcia Benedita Pereira dos Santos

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Professor Ferreira, 23 - Centro

Valor do financiamento: R$ 8.024,46

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☑ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

"Estou muito feliz".
Ivanilza Santiago Bueno

Antes da recuperação

Durante as obras

Rua D'Abadia, 41

Valor do financiamento: R$ 15.191,27

Após recuperação

Durante as obras

"Perto do que era a casa, ficou uma maravilhosa. Ficou novinha, do jeitinho que eu sonhava. Uma bênção".
Anali Ortiz de Camargo Silveira

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☑ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua D'Abadia

Rua D'Abadia, 43

Valor do financiamento: R$ 15.623,24

Após recuperação

"Foi de grande valia. A gente não tinha mesmo condições de arrumar a casa. Ia cair. Além disso, não tinha ventilação e os meus meninos estavam ficando com problemas de saúde. Esse foi um dos motivos que fez eu ir atrás desse financiamento."
Linea Silveira Dias

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☑ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua 13 de Maio, 3

Valor do financiamento: R$ 38.436,34

Após recuperação

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Durante as obras

Rua 13 de Maio, 1

Valor do financiamento: R$ 19.999,74

Após recuperação

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☑ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Vereador Hugo Argenta, 02

Valor do financiamento: R$ 15.678,58

Após recuperação

Antes da recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Dr. Netto, 17

Valor do financiamento: R$ 11.440,48

Após recuperação

Antes da recuperação

"Eu estou satisfeita. Quando chovia era aquele cheiro de mofo, e eu estava vivendo aqui com as paredes todas estragadas. A umidade estava dando até problema de saúde. Agora está muito melhor".
Terezinha de Jesus M. P. Silva

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

16

SERRO/MG

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1703
- Ano do tombamento: 1938
- População atual: 21 mil habitantes
- População urbana atual: 11,8 mil habitantes
- População na área protegida: 7 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 1 mil
- Área protegida (hectares): 17
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Serro

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 4 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 1,1 milhão

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 85
- Valor total: R$ 2,8 milhões

Contratos assinados

- Número de contratos: 11
- Valor total: R$ 468.445,50

Obras:

- Concluídas: 4
- Em andamento: 7

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Igrejas Matriz Nossa Senhora da Conceição e do Bom Jesus de Matozinhos. Chácara e Casa do Barão do Serro

Obras em espaços públicos

- Praça João Pinheiro, adro e ladeira da Igreja de Santa Rita. Requalificação do eixo entre as Igrejas Matriz e Matozinhos. Urbanização da orla do córrego Quatro Vinténs

Projetos patrocinados

- Projeto Arquitetura da Terra: Qualificação profissional em restauro e conservação do patrimônio histórico arquitetônico

Praça João Pinheiro

Atuação do Monumenta

Serro, localizada perto das cabeceiras do rio Jequitinhonha, a cerca de 230 km de Belo Horizonte, é uma das cidades mineiras fundadas durante o ciclo do ouro e dos diamantes. A povoação primitiva formou-se em 1701 e teve rápida expansão, dada a riqueza de suas lavras. Tanto assim que, em 1720, tornou-se sede da grande comarca do Serro do Frio (norte-nordeste da capitania de Minas Gerais), que abrangia diversos arraiais, inclusive o do Tijuco, futura Diamantina.

Com a decadência da mineração, em princípios do século XIX, a população voltou-se para as atividades agropecuárias. Serro chama a atenção pelo seu patrimônio histórico e por seus atrativos naturais, como a nascente do rio Jequitinhonha, diversas cachoeiras e o Parque Estadual do Pico do Itambé.

O Monumenta definiu duas ações prioritárias de recuperação. A primeira teve como eixo a requalificação paisagística da rua do Pelourinho, ou ladeira da Matriz, interligando as igrejas de Nossa Senhora da Conceição (Matriz) e do Bom Jesus de Matozinhos, ambas também restauradas. A segunda intervenção interliga a praça João Pinheiro ao adro da Igreja de Nossa Senhora do Carmo, por meio da melhoria dos espaços e das escadarias, que também levam à sede da prefeitura.

A casa do Barão do Serro, onde funciona uma escola, será convertida em Centro de Cultura, para atender uma demanda da população. No espaço interno ficarão expostos o acervo do Barão e objetos relacionados à memória da cidade. Ali também haverá biblioteca, videoteca e uma cantina. A antiga senzala e o porão abrigarão oficinas de arte, artesanato e uma "brinquedoteca". Também recebeu tratamento paisagístico o cruzamento do córrego Quatro Vinténs, assim como o caminho que liga a chácara do Barão à ladeira da Matriz.

Igreja Santa Rita

Resultados do Financiamento

Em Serro, o anúncio de crédito do Monumenta para a recuperação de imóveis privados teve divulgação eficaz, que foi além da publicação de editais na imprensa oficial. Os moradores do centro histórico receberam cartas explicativas, compareceram em peso às reuniões promovidas pela UEP e ainda ouviram notícias sobre o tema na rádio local. Também foi muito positiva a integração das equipes do Iphan e da UEP, que trabalharam juntas principalmente quando se tratava de dar orientação aos moradores.

Contudo, a exemplo de outras cidades, houve contratempos na implantação do projeto. As dificuldades enfrentadas pelos interessados estão relacionadas, em parte, à distância entre Serro e Diamantina, onde se localiza a agência da Caixa responsável pelas análises das propostas. Cerca de 89 km separam as duas cidades. Percorrer esse trecho, com ida e volta no mesmo dia, para a entrega e assinatura de documentos, pode não ser problema desprezível: "Uma dificuldade para obtenção do financiamento foi ter de levar a minha mãe, que é idosa, por duas vezes à Diamantina", atesta a moradora Maria do Rosário Rui Simões.

Imóvel Recuperado à Rua Nelson de Sena

Qualquer pendência relativa à documentação exigia o deslocamento do proponente. Esse fator, aliado à pouca familiaridade inicial da equipe da Caixa com os procedimentos específicos do Monumenta, acabou atrasando as análises. Em conseqüência da demora, algumas certidões perdiam a validade, obrigando os interessados a providenciar nova documentação e a viajar outra vez. Essa foi a principal causa de desistências.

Serro lançou quatro editais de seleção de imóveis privados que totalizam R$ 2,8 milhões demandados. No primeiro, em 2005, classificaram-se 16 propostas e R$ 651 mil foram solicitados. O segundo edital, em 2006, resultou em 8 propostas classificadas, no valor de R$ 400 mil. Com as obras em andamento, o terceiro edital alcançou grande sucesso em 2007. Foram 36 propostas classificadas e R$ 850 mil solicitados para as obras de recuperação. Já em 2008, foram 26 propostas apresentadas, no valor de R$ 954 mil.

A procura de crédito para financiar a recuperação de imóveis residenciais predominou, totalizando 92% das

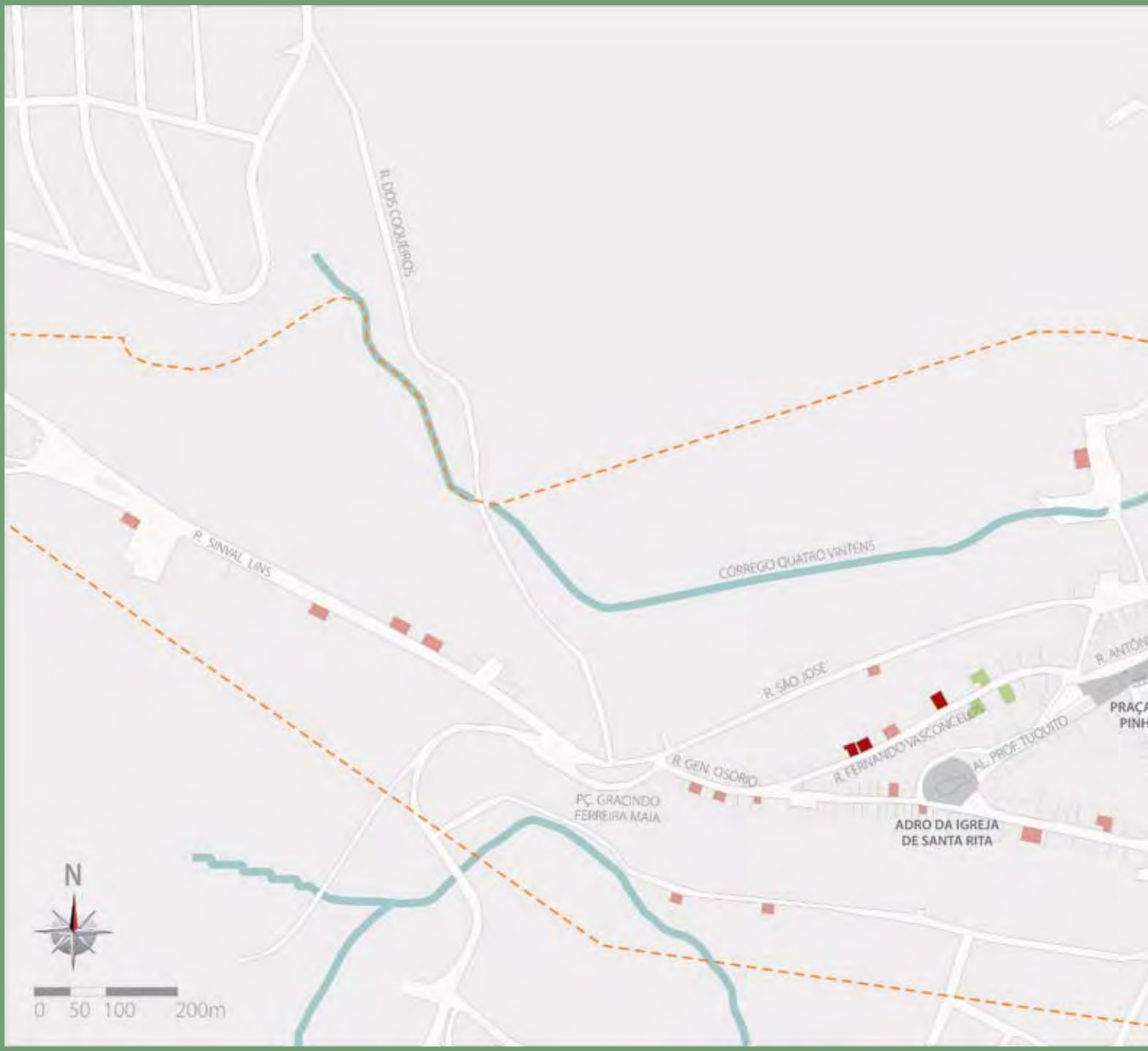
85 propostas classificadas. A distribuição dos valores ficou assim: 48% até o limite de R$ 20 mil; 33% entre R$ 20 mil e R$ 50 mil, e 19% entre R$ 50 mil e R$ 100 mil. Nos limites inferior e superior ficaram duas propostas: uma de R$ 5 mil e outra de R$ 100 mil.

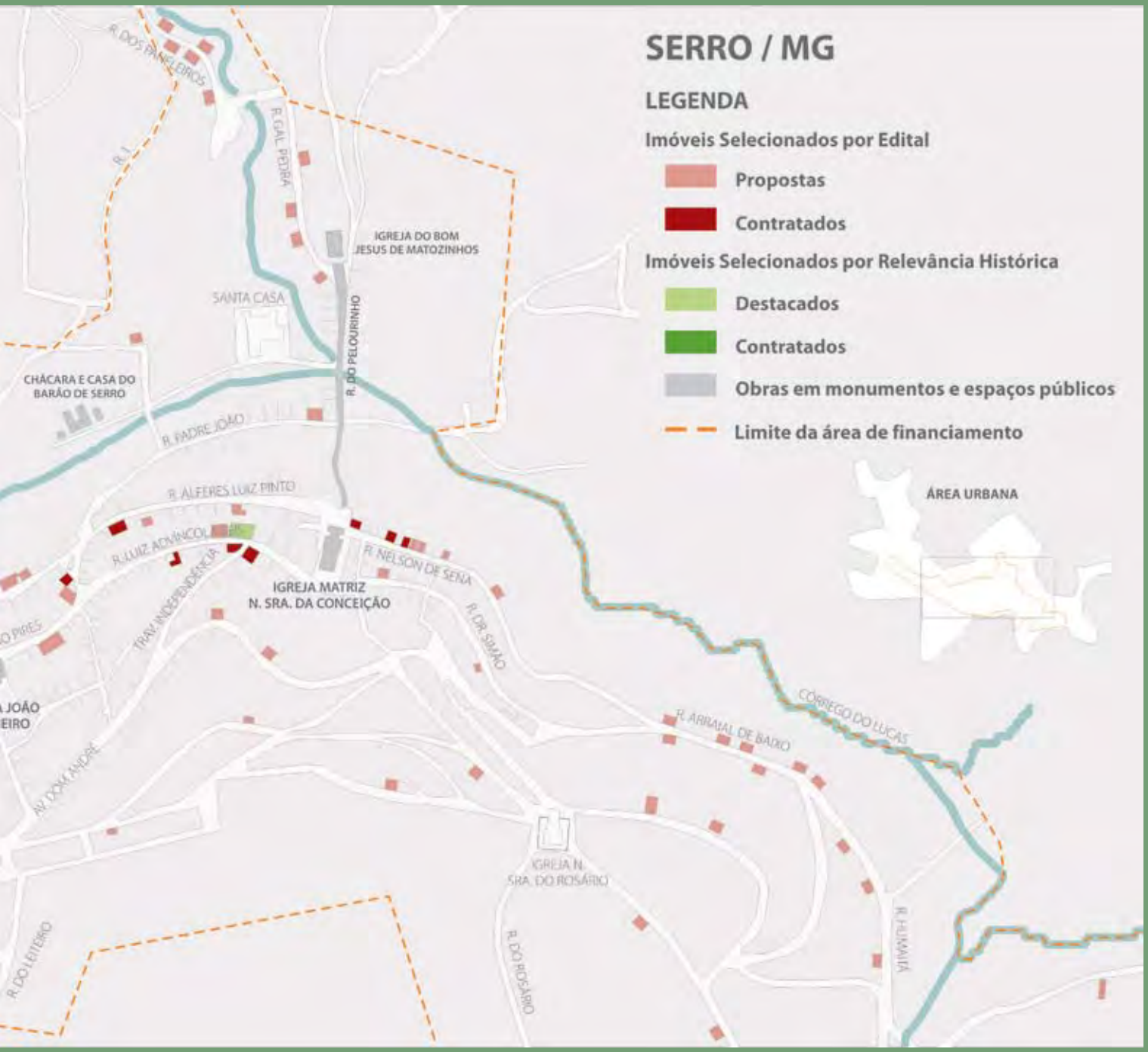
Até outubro de 2008, haviam sido assinados onze contratos, com as seguintes características: todas as operações envolvem imóveis residenciais; 27% dos valores contratados são inferiores a R$ 20 mil; 36% estão entre R$ 20 mil e R$ 50 mil, e 36% ficaram entre R$ 50 mil e R$ 100 mil. O menor valor foi de R$ 7.874,68 e o maior, de R$ 87.592,78.

No município, o rendimento nominal médio mensal é de R$ 307,82, segundo dados do IBGE (2000), um dos menores entre as cidades conveniadas. Essa característica se reflete nos resultados das propostas e contratos: 40% dos proponentes e 36% dos beneficiários declararam renda inferior a três salários mínimos.

No centro histórico, onde muitas construções são feitas de madeira e taipa, estão 21,3% dos domicílios do município. E ali vive 59% da população. Esses dados mostram a importância da área para a cidade, onde já é visível o impacto do projeto: "Em lugar pobre como Serro, o impacto mais visível é a geração de empregos. Faltam profissionais na cidade para dar conta de tantas obras. Serro já está mais bela, mas o turismo ainda não aumentou", comenta Mônica Martins Andrade Tolentino, coordenadora da UEP.

Os moradores estão satisfeitos: "Uma casa sem problemas de estrutura, com mais conforto e beleza tem reflexos na cidade. Preservando meu imóvel, contribuo para a preservação da própria cidade", como demonstra Maria do Rosário Rui Simões. Para Mônica Tolentino, a ação "possibilita aos proprietários das classes menos favorecidas, por meio da recuperação de seus imóveis, ter moradia digna e a auto-estima elevada".


R. DOS COQUEIROS
R. SINVAL LINS
CORREGO QUATRO VINTENS
R. SÃO JOSÉ
R. GEN. OSÓRIO
R. FERNANDO VASCONCELOS
AL. PROF. TUQUITO
PÇ. GRACINDO FERREIRA MAIA
ADRO DA IGREJA DE SANTA RITA
N
0 50 100 200m


SERRO / MG
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
ÁREA URBANA
R. DOS PANELEIROS
R. GAL. PEDRA
IGREJA DO BOM JESUS DE MATOZINHOS
SANTA CASA
R. DO PELOURINHO
CHÁCARA E CASA DO BARÃO DE SERRO
R. PADRE JOÃO
R. ALFERES LUIZ PINTO
R. LUIZ ADVINCOLA
R. NELSON DE SENA
IGREJA MATRIZ N. SRA. DA CONCEIÇÃO
TRAV. INDEPENDÊNCIA
R. DR. SIMÃO
CÓRREGO DO LUCAS
R. ARRAIAL DE BADIO
AV. DOM ANDRÉ
IGREJA N. SRA. DO ROSÁRIO
R. DO ROSÁRIO
R. HUMAITÁ
R. DO LEITEIRO

Rua Fernando Vasconcelos, 132

Valor do financiamento: R$ 16.496,69

Obra em andamento

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Alferes Luiz Pinto, 10

Valor do financiamento: R$ 87.592,78

Obra em andamento

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Nelson de Sena, 65

Valor do financiamento: R$ 7.874,68

Após recuperação

"A recuperação de imóveis antigos é de suma importância, pois a maioria deles são casarões muito grandes e os proprietários não têm recurso próprio para a obra. É patrimônio que não pode ser perdido."
Natalina de Matos Silva

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Pedro Motta

17

DIAMANTINA/MG

DIAMANTINA / MG

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1713
- Ano do tombamento: 1938
- População atual: 44,3 mil habitantes
- População urbana atual: 37,7mil habitantes
- População na área protegida: 6,5 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 1.300
- Área protegida (hectares): 66
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Diamantina – Patrimônio Mundial

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Mercado Velho, Sobrado do Intendente (Museu de Arte Sacra), Cadeia Velha e Igreja São Francisco

Imóvel privado destacado

- Rua Vieira Couto, 210

Obras em espaços públicos

- Praças Barão de Guaicuí e Monsenhor Neves

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 4,5 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 1,2 milhão

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 26
- Valor total: R$ 1,1 milhão

Contratos assinados

- Número de contratos: 14
- Valor total: R$ 726.731,65

Obras:

- Em andamento: 9
- Concluídas: 5

Praça Monsenhor Neves

Nelson Kon

Atuação do Monumenta

No século XVIII, Diamantina tornou-se uma das maiores lavras de diamantes do mundo ocidental. As atividades nos garimpos produziram grande riqueza para uma aristocracia requintada, que usou parte da fortuna na construção de sobrados e outros monumentos. A configuração do sítio histórico, com o traçado original irregular sobre o terreno acidentado, cria largos que valorizam as edificações, apresentando-as em diversas perspectivas. Esse traçado, aliado ao conjunto de edifícios coloniais, caracteriza e particulariza a riqueza arquitetônica da cidade, que recebeu o título de Patrimônio Mundial, concedido pela Unesco em 1999.

Diamantina tem fortes tradições culturais, sendo a terra natal de personalidades destacadas na história do Brasil, como Juscelino Kubitschek e Xica da Silva. Até hoje, as atividades de mineração constituem a base da economia local, assim como a ourivesaria e a lapidação, entre outros artesanatos. A cidade é um dos destinos da Estrada Real e um dos roteiros turísticos mais ricos do Brasil.

A intervenção do Monumenta teve como objetivo central a recuperação do Mercado Municipal e da praça Guaicuí (praça do Mercado), espaços de lazer e de geração de renda. Além de garantir a perenidade dos ofícios tradicionais com a manutenção da feira dos produtores de Diamantina, que empregam matérias-primas da região na confecção de artesanatos, no Mercado Municipal ainda foi instalado o serviço de recepção aos visitantes, para dar apoio e informações sobre o patrimônio histórico aos viajantes.

Também foi concluída a recuperação do sobrado do Intendente ou casa do Forro Pintado, que abrigará o Museu de Arte Sacra. Seu quintal, e o do Museu do Diamante, que fica ao lado, receberá tratamento paisagístico e fará parte do circuito de visitação.

As formas de expressão popular diamantinenses, como as festas religiosas do Divino, das Pastorinhas, ou as de tradição africana, como as marujadas e congados, serão valorizadas, assim como a longa tradição musical de Diamantina, marcada pelas serestas e vesperatas. A recuperação do prédio da Cadeia Velha está em andamento e irá abrigar um cine-teatro, pequena sala multiuso, atendendo a uma antiga reivindicação da população.

Entre as obras em andamento estão a recuperação dos elementos arquitetônicos e artísticos integrados da Igreja de São Francisco de Assis e a requalificação das calçadas das praças Juscelino Kubitschek e Monsenhor Neves, para melhorar as condições de circulação dos pedestres.

Mercado Velho

Resultados do Financiamento

Em Diamantina houve três editais de seleção de imóveis privados. O primeiro, em 2005, classificou 11 propostas, no valor de R$ 265 mil. O segundo, em 2006, levou à apresentação de oito propostas e à solicitação de empréstimos no total de R$ 532 mil. O terceiro edital classificou sete propostas, que somaram R$ 265 mil. O menor valor apresentado foi de R$ 8.600 e o maior, de R$ 121.586. A divulgação dos editais foi feita por meio de rádio, jornais e cartilhas.

As 26 propostas classificadas totalizaram R$ 1,1 milhão, montante equivalente ao conveniado para os financiamentos na cidade. As faixas de valores foram as seguintes: até R$ 20 mil (31% das propostas); entre R$ 20 mil e R$ 50 mil (38%); entre R$ 50 mil e R$ 100 mil (27%); acima de R$ 100 mil (4%). Entre os proponentes, 88% declararam renda inferior a três salários mínimos. O rendimento nominal médio da população, segundo dados do Censo do IBGE (2000), é de R$ 466,37.

Até outubro de 2008, foram assinados 14 contratos de financiamento, mais da metade do número de propostas, e cinco obras já foram concluídas. Dentre os contratos, 90% se concentram na faixa de até R$ 50 mil. Apenas dois dos beneficiários declararam renda inferior a três salários mínimos. O menor valor contratado foi de R$ 14 mil e o maior, de R$ 250 mil.

O imóvel destacado, localizado na esquina da rua Vieira Couto, antes uma ruína, hoje está totalmente recuperado. O edifício foi adequado para uso residencial, tendo agora quatro apartamentos para locação.

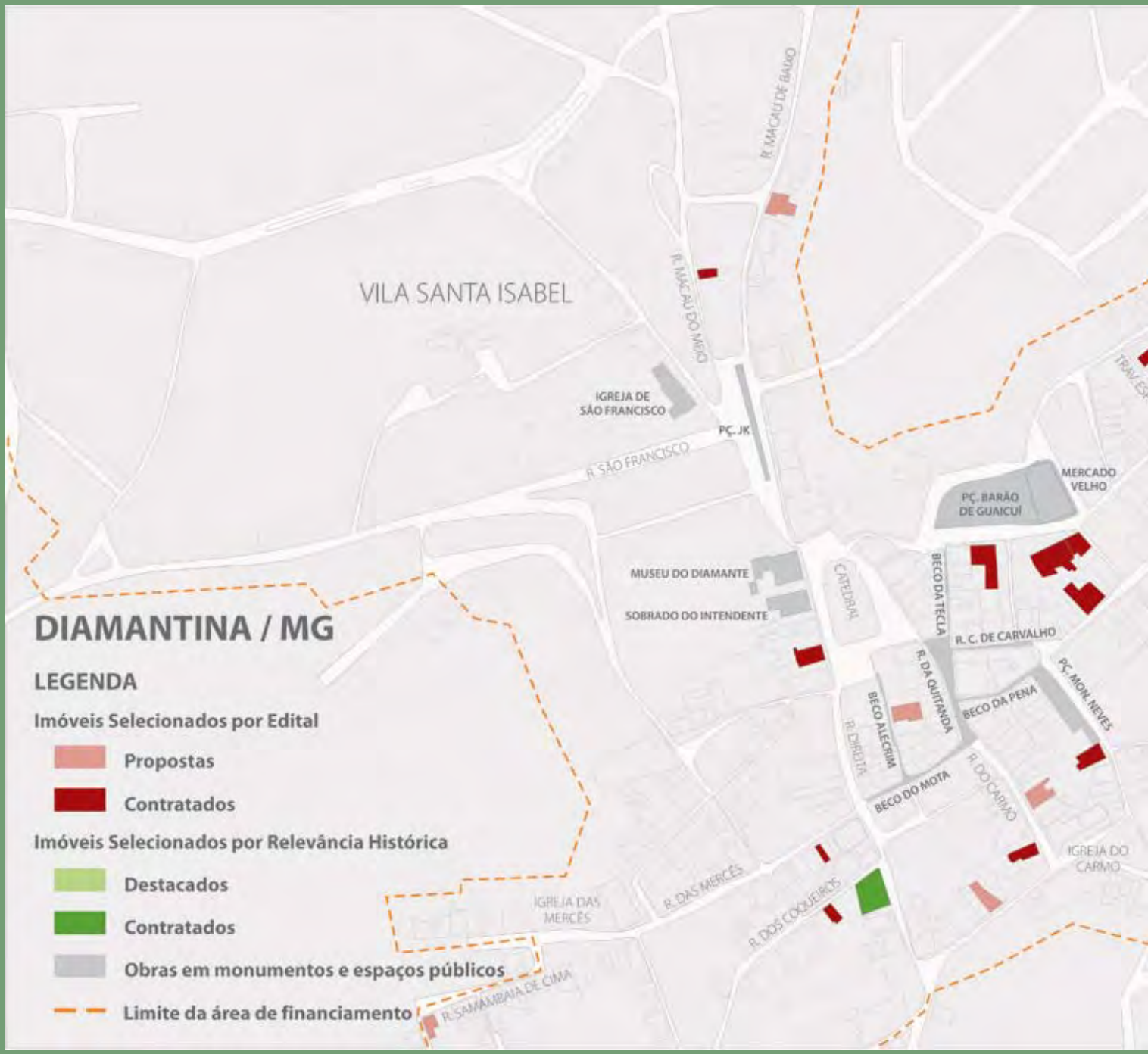
As dificuldades enfrentadas para a implementação dos financiamentos em Diamantina foram comuns às das demais cidades integrantes do Monumenta. O processo de análise das propostas foi mais lento que o esperado e os interessados demoraram em reunir a documentação exigida. A agência da Caixa em Diamantina, a mesma que atende a cidade de Serro, também levou algum tempo para adotar os procedimentos específicos do Programa. E a falta de engenheiros e arquitetos para a elaboração dos projetos forçou os proponentes a recorrer a profissionais da capital, retardando e onerando essa última etapa de análise.

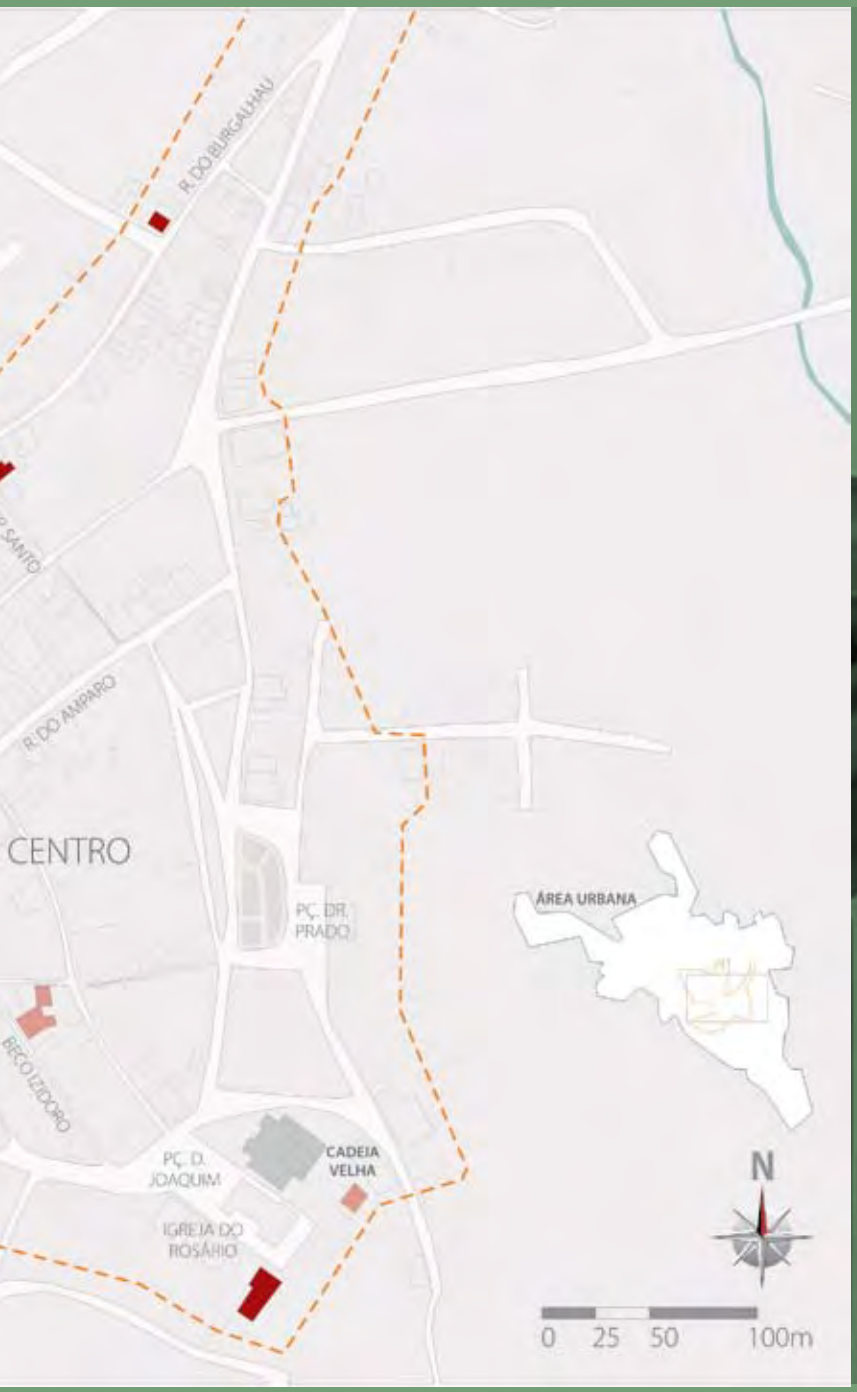
O escritório técnico do Iphan em Diamantina, um dos poucos em todo o país a manter uma equipe de obras especializada em restauro, deu orientação técnica competente aos moradores. Os ótimos resultados são visíveis nas obras de recuperação já concluídas em três prédios situados na praça Barão de Guaicuí.

Com os expressivos resultados alcançados e grande número de novos interessados, Diamantina deve ampliar o número de beneficiários do financiamento por meio do quarto edital de seleção de imóveis privados, lançado em 2008.

Nelson Kon

Imóveis recuperados à Praça Barão de Guaicuí


DIAMANTINA / MG
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
VILA SANTA ISABEL
R. MACAU DE BAIXO
R. MACAU DO MEIO
IGREJA DE SÃO FRANCISCO
PÇ. JK
R. SÃO FRANCISCO
MERCADO VELHO
PÇ. BARÃO DE GUAICUÍ
MUSEU DO DIAMANTE
SOBRADO DO INTENDENTE
CATEDRAL
BECO DA TECLA
R. C. DE CARVALHO
R. DA QUITANDA
BECO ALEGRIA
BECO DA PENA
PÇ. MONS. NEVES
R. DIREITA
BECO DO MOTA
R. DO CARMO
IGREJA DO CARMO
IGREJA DAS MERCÊS
R. DAS MERCÊS
R. DOS COQUEIROS
R. SAMAMBAIA DE CIMA


R. DO BURGALHAU
R. DO AMPARO
CENTRO
PÇ. DR. PRADO
ÁREA URBANA
BECO EZEQUIEL
PÇ. D. JOAQUIM
CADEIA VELHA
IGREJA DO ROSÁRIO
N
0 25 50 100m

Praça Barão de Guaicuí, 134

Valor do financiamento: R$ 14.082,09

Após recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Nelson Kon

Casarões recuperados à praça Barão de Guaicuí

Praça Barão de Guaicuí, 112

Valor do financiamento: R$ 19.966,42

Após recuperação

Antes da recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Praça Barão de Guaicuí, 78

Valor do financiamento: R$ 18.824,63

Após recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Vieira Couto, 210

Valor do financiamento: R$ 250.000,00

Após recuperação

Durante as obras

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☑ Registros cartoriais

18

Pedro Motta

MARIANA/MG

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1696
- Ano do tombamento: 1945
- População atual: 46,7 mil habitantes
- População urbana atual: 38,7 mil habitantes
- População na área protegida: 2,5 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 700
- Área protegida (hectares): 36
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Mariana

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 7,4 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 1,9 milhão

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 41
- Valor total: R$ 4,2 milhões

Contratos assinados

- Número de contratos: 4
- Valor total: R$ 413.382,13

Obras:

- Em andamento: 4
- Concluídas: 0

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Catedral de Nossa Senhora da Assunção (a Sé de Mariana), Igreja da Nossa Senhora Rainha dos Anjos, casa da rua Direita, casa do Conde de Assumar, casarão dos Morais e Seminário Menor (Centro Cultural)

Obras em espaços públicos

- Praças Cláudio Manoel (Praça da Sé), São Pedro dos Clérigos, Minas Gerais, Tancredo Neves, Dom Silvério, Barão de Camargo e Santo Antônio

Projetos patrocinados

- Projeto Conhecendo o Patrimônio Arquitetônico e Cultural de Santa Rita Durão
- Formação e implementação do roteiro turístico Mariana com arte
- Curso de formação e aperfeiçoamento de mão-de-obra especializada em conservação e restauração – Escola Senai
- Implantação do Centro de Apoio ao Turista – CAT
- Elaboração de normas de preservação para o sítio histórico urbano

Pedro Motta

Atuação do Monumenta

Mariana foi a primeira cidade e a primeira capital de Minas Gerais. Sua origem está ligada a uma expedição bandeirante que acampou às margens do ribeirão do Carmo, em 1696. É a única cidade colonial mineira com traçado planejado e também uma das primeiras do país a ter desenho urbano regular. Faz parte do "Quadrilátero Ferrífero", sendo um dos principais municípios onde é feita a extração de minério de ferro no estado. Desde a década de 1960, a mineração tem mantido a economia da cidade ativa, junto com o turismo.

Em Mariana, a área de intervenção do Programa Monumenta coincide com o centro comercial e de serviços do município, que possui rico acervo artístico e arquitetônico. Quatro importantes praças já foram requalificadas: São Pedro dos Clérigos, Minas Gerais, Cláudio Manoel e Tancredo Neves, com a adequação do desenho urbano, instalação de mobiliário e implantação de iluminação pública. O largo da Igreja de Santo Antônio e as praças Barão de Camargo e Dom Silvério também serão requalificadas de forma articulada com outras ações de ordenamento do trânsito, sinalização e organização das funções urbanas.

A casa da rua Direita abriga o Centro de Atendimento ao Turista, com café, livraria e outras atividades culturais. A restauração do Antigo Palácio dos Bispos, conhecido como Palácio da Olaria, que estava em situação de ruína, foi executada com recursos do Programa Nacional de Apoio à Cultura e abrigará o Centro de Cultura Musical.

A restauração da edificação denominada casa do Conde de Assumar, adjacente à Igreja de São Francisco de Assis, abrigará o Museu da Cidade.

Carlos Café

Igreja de São Pedro dos Clérigos

Resultados do Financiamento

Foram lançados dois editais de seleção de imóveis privados em Mariana. O primeiro, em 2005, classificou 27 propostas, no valor de R$ 2,2 milhões. No segundo edital, em 2007, houve 14 propostas classificadas, tendo sido solicitado R$ 1,9 milhão. Para a divulgação do projeto, a UEP enviou cartas aos moradores, concedeu entrevistas na televisão e publicou os editais em diário oficial e em jornal local.

Os valores pretendidos eram altos. Das 41 propostas apresentadas, 34% ficaram acima de R$ 100 mil; 37% entre R$ 50 mil e R$ 100 mil; 24% entre R$ 20 mil e R$ 50 mil. A menor proposta foi de R$ 20 mil e a maior, de R$ 430 mil. Entre os proponentes, apenas 5% declararam renda inferior a três salários mínimos.

Pedro Motta

O resultado dos editais foi animador, pois superou em cerca de R$ 2,3 milhões o total disponível para a ação. O primeiro contrato assinado foi o da recuperação de um dos casarões da rua Dom Viçoso, incluindo sua adequação para a geração de renda. Além de alguns pequenos percalços que antecederam a assinatura do contrato, houve dificuldades para a aprovação do projeto e para a execução da obra por conta das características do edifício. O imóvel é grande, e durante as obras ocorreram problemas típicos de construções antigas. "O casarão tem mais ou menos 150 anos. As obras estão um pouco lentas, porque tudo está sendo restaurado. Inclusive as paredes de pau-a-pique, para que tudo fique igual ao original. Mas ocorre que as paredes sempre caem, sendo necessário reconstruí-las", comenta Marly Teresinha Alves. Mas as proprietárias estão felizes: "É um sonho ter um casarão desses e o nosso restaurante aqui".

Em relação à liberação dos recursos, as proprietárias do restaurante acham que tudo correu bem: "Assim que a gente emite a planilha, eles liberam o pagamento de imediato".

Outros três contratos foram assinados até outubro de 2008, com valores entre R$ 20 mil e R$ 50 mil. Nenhum beneficiário declarou baixa renda, apesar do rendimento nominal médio mensal da população ser de R$ 474,22, de acordo com os dados do Censo do IBGE (2000).

José Agostinho Mesquita Júnior, engenheiro da UEP, justificando os poucos contratos efetivados, destaca que a principal dificuldade encontrada é a "resistência de algumas pessoas em contrair o financiamento".

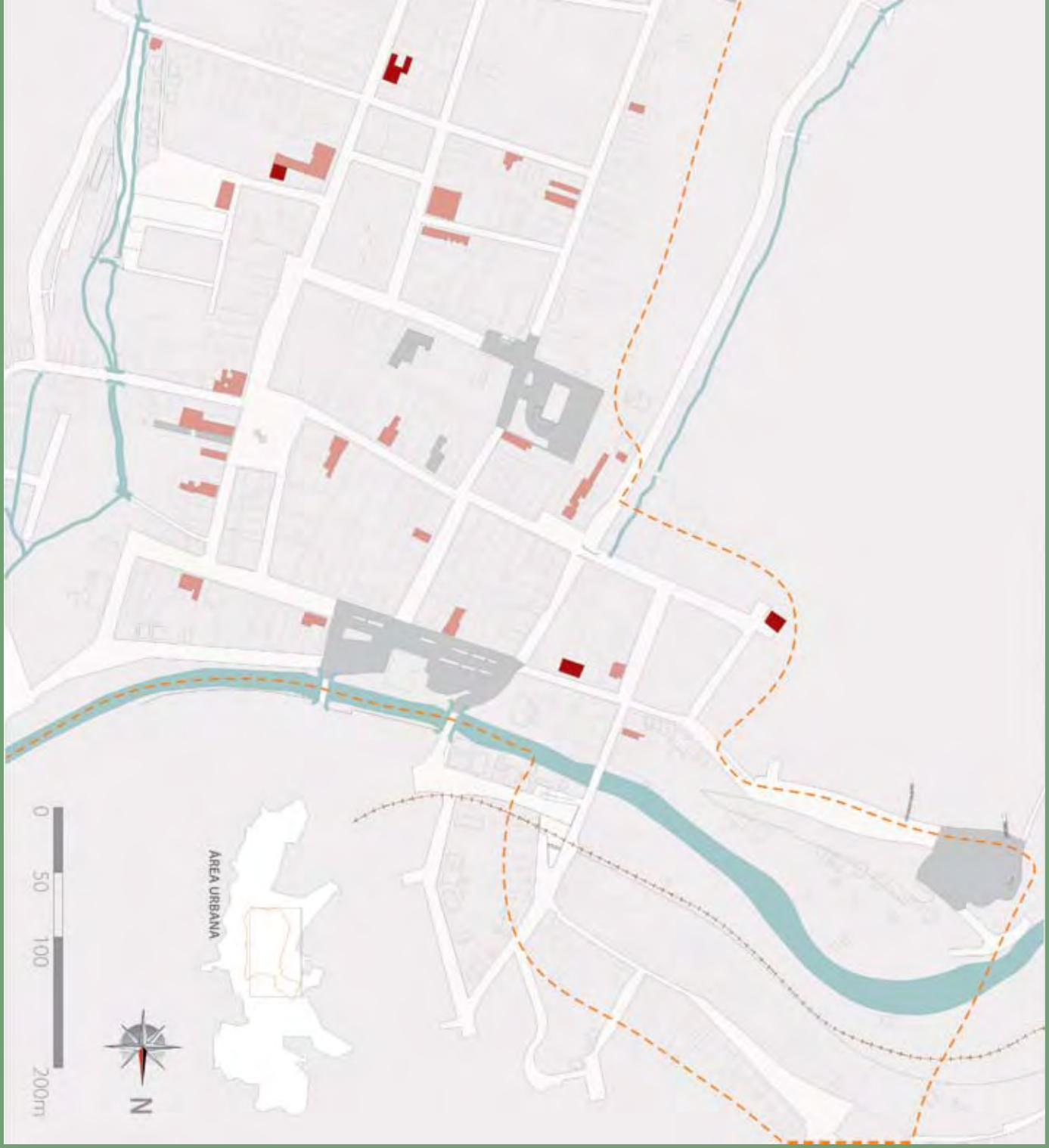
Entre as 41 propostas apresentadas, houve 29% de desistência. As dificuldades para os proponentes parecem ser os aspectos jurídicos relativos aos imóveis: "Achei que foi muito difícil sair a documentação. A gente tinha de fazer registro nos cartórios. Aí demorou um pouco", afirma Rosângela do Espírito Santo. "Com muita insistência, aguardamos o inventário que foi feito na época, e então decidimos comprar o imóvel", relata Marly Teresinha Alves. Outra proponente, Aline Augusta Xavier Pimenta , depõe: "Já faz mais ou menos dois anos que estou esperando. Quando estava tudo pronto, meu esposo faleceu, aí ficou tudo paralisado outra vez". Nos casos de falecimento, antes da assinatura do contrato, é facultada à família a opção pela continuidade ou não do processo de financiamento.

No entanto, existe uma grande expectativa dos beneficiários com os resultados das recuperações: "Estou doida para começar a obra. A gente quer deixar bonito também por fora, não só por dentro, para mostrar que a cidade está sendo conservada", diz Rosângela do Espírito Santo. Além disso, ela reconhece os méritos do projeto: "Eu acho que vai ficar muito bonito, porque o projeto é bom, foi muito bem feito".

Mariana também enfrentou algumas dificuldades relacionadas à falta de integração e às falhas de comunicação entre as equipes técnicas locais, que têm trabalhado de forma pouco cooperativa. Isso afeta o andamento dos processos.

A existência de diversas propostas na lista de espera mostrou não haver necessidade de relançamento de edital em 2008, mesmo com um ritmo mais acelerado nas análises.

MARIANA / MG
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento



MARIANA / MG

Rua Dom Viçoso, 58/ 68/ 68A

Valor do financiamento: R$ 297.118,77

Obra em andamento

"Assim que nós concluímos o pagamento do casarão, nós ficamos naquela inércia: onde conseguir dinheiro para reformá-lo? Fomos na Caixa e tudo. Daí vimos no jornal uma reportagem que Mariana seria beneficiada com um empréstimo do Programa Monumenta para restauração de imóveis privados. Nos ficamos super empolgadas e procuramos o pessoal da prefeitura, que nos orientou, e passamos na seleção."
Marly Terezinha Alves

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☐ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Pedro Motta

Rua Prefeito João Sampaio, 40

Valor do financiamento: R$ 30.000,00

Obra em andamento

Durante as obras

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Marco Antônio Galvão

19

OURO PRETO/MG

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1698
- Ano do tombamento: 1938 e 1986
- População atual: 66,3 mil habitantes
- População urbana atual: 56,3 mil habitantes
- População na área protegida: 9,5 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 1.900
- Área protegida (hectares): 275
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Outro Preto
- Patrimônio Mundial

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 15,1 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 981 mil

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 45
- Valor total: R$ 2,5 milhões

Contratos assinados

- Número de contratos: 8
- Valor total: R$ 434.246,85

Obras:

- Em andamento: 3
- Concluídas: 5

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Teatro Municipal (Casa da Ópera), casa da Baronesa, casa do Gonzaga, casa do Folclore, Igreja do Antônio Dias, ponte do Antônio Dias, capela das Dores, terminal de integração, Casa dos Inconfidentes, casarão Rocha Lagoa e solar Baeta Neves

Obras em espaços públicos

- Recuperação e tratamento paisagístico do Horto Botânico e Vale dos Contos, pontes Seca, do Rosário e do Palácio Velho. Largo de Antônio Dias

Projetos patrocinados

- Apoio à elaboração da Legislação Urbanística do município de Ouro Preto
- Formação de artesãos para utilização de bambu
- Execução e implantação do Programa de Educação Patrimonial do Vale dos Contos
- Criação e confecção de material gráfico promocional do Vale dos Contos e Horto Botânico
- Revitalização do Artesanato de Taquara/Lavras Nova
- Calendário de Manifestações Populares do Centro Histórico de Ouro Preto
- Escola Senai de Conservação e Restauração

Praça Tiradentes

Atuação do Monumenta

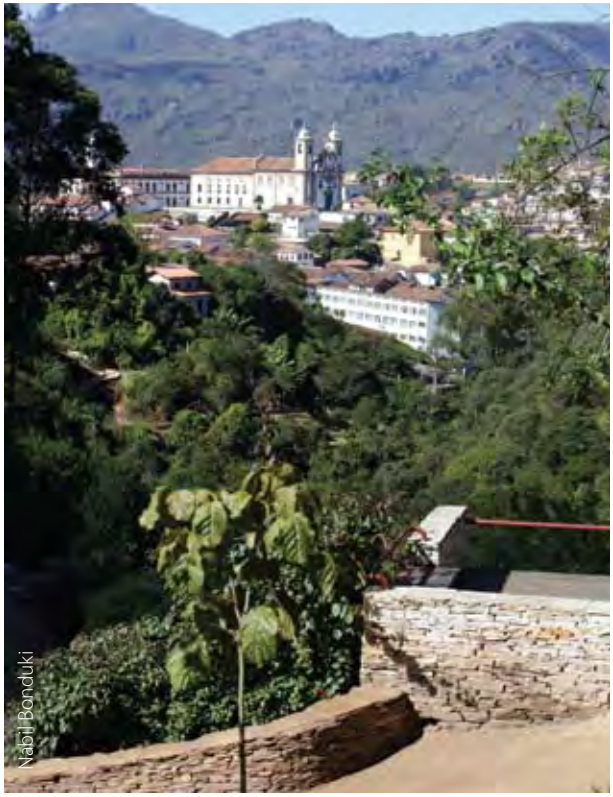
Em 1698, bandeirantes paulistas formaram um arraial no sítio onde fica Ouro Preto. A povoação ganhou logo o nome de Vila Rica e, em 1720, tornou-se a capital da Província de Minas Gerais, até a fundação de Belo Horizonte, em 1897, e a transferência da capital. Com riquíssimo patrimônio barroco, Ouro Preto foi a primeira cidade brasileira a receber o título de Patrimônio Mundial, concedido pela Unesco em 1980. Seu traçado urbano é irregular, seguindo a topografia acidentada dos vales e morros. A maioria das casas é de um só pavimento, mas os sobrados predominam em determinadas ruas, mantendo, contudo, a homogeneidade do conjunto.

Apesar do declínio do garimpo, a partir do final do século XVIII, o extrativismo mineral se manteve como uma das principais atividades econômicas do município. Além dele, o turismo se destaca, graças ao patrimônio arquitetônico e artístico, e a proximidade de outras cidades históricas e parques naturais.

A ação mais importante do Monumenta em Ouro Preto foi a criação de um parque urbano no coração do sítio histórico. Inaugurado em julho de 2008, o parque, que abrange o Horto Botânico e o Vale dos Contos, melhorou a qualidade de vida dos moradores. Antes em estado de abandono, essa grande área verde agora dispõe de quadra para a prática de esportes, anfiteatro, parque infantil, quiosques e uma trilha pavimentada de 346 metros de extensão. Passou também a oferecer outros ângulos para a contemplação da cidade pelos visitantes, uma vez que criou um novo sistema de circulação de pedestres, integrando os espaços livres dos fundos dos lotes dos casarões lindeiros.

Praças e largos agora têm rede elétrica subterrânea, mobiliário urbano e sinalização interpretativa. O terminal de ônibus também está sendo melhorado.

Os trabalhos de restauração já foram concluídos no Teatro Municipal (Casa da Ópera), na casa da Baronesa, casa do Gonzaga, Casa do Folclore, Igreja do Antônio Dias, ponte do Antônio Dias, capela das Dores, Palácio Velho.


Nabil Bonduki

Horto Botânico

Resultados do Financiamento

Em Ouro Preto foram publicados dois editais de seleção de interessados em recuperar imóveis privados com empréstimos do Monumenta. Ao lançamento do primeiro edital, em 2005, seguiu-se a apresentação de 14 propostas, com pedidos de crédito no valor de R$ 1,1 milhão – total superior à disponibilidade de recursos, R$ 981 mil. Até outubro de 2008, oito contratos foram assinados. A integração e o empenho das equipes da UEP, apoiada pela prefeitura, Iphan e Caixa foram fundamentais para garantir esse resultado. O segundo edital foi lançado recentemente e, contando com um largo trabalho de divulgação da UEP, recebeu 31 propostas que somam R$ 1,4 milhão. No total, em Ouro Preto houve 45 propostas e R$ 2,5 milhões demandados.

O número de propostas pode ser considerado pequeno, pois a área de projeto do Monumenta é uma das que apresenta o maior numero de domicílios. São cerca de 1.900 imóveis, ou 17% do total de domicílios do município. No centro histórico vivem cerca de 9.500 habitantes, cerca de 11% da população. Dentre esses moradores há grande número de estudantes da Universidade Federal de Ouro Preto, alojado em repúblicas.

O conjunto protegido é bastante adensado, e não existem construções abandonadas. Ao contrário: dada a localização privilegiada, os imóveis são bastante valorizados e mantidos em bom estado pelos proprietários. Nessas circunstâncias, em Ouro Preto o financiamento oferecido

Marco Antônio Galvão

pelo Monumenta é mais um instrumento de apoio à conservação do patrimônio edificado. Talvez isso explique a pequena demanda observada até o momento.

Os valores apresentados nas 45 propostas tiveram a seguinte distribuição: 67% na faixa de até R$ 50 mil e 33% acima desse valor. Dentre os proponentes, 76% declararam renda inferior a três salários mínimos. Predominou o uso residencial, sendo 73% das propostas classificadas. O menor valor classificado foi de R$ 6.500 mil e o maior, de R$ 250 mil. E esses contratos foram firmados.

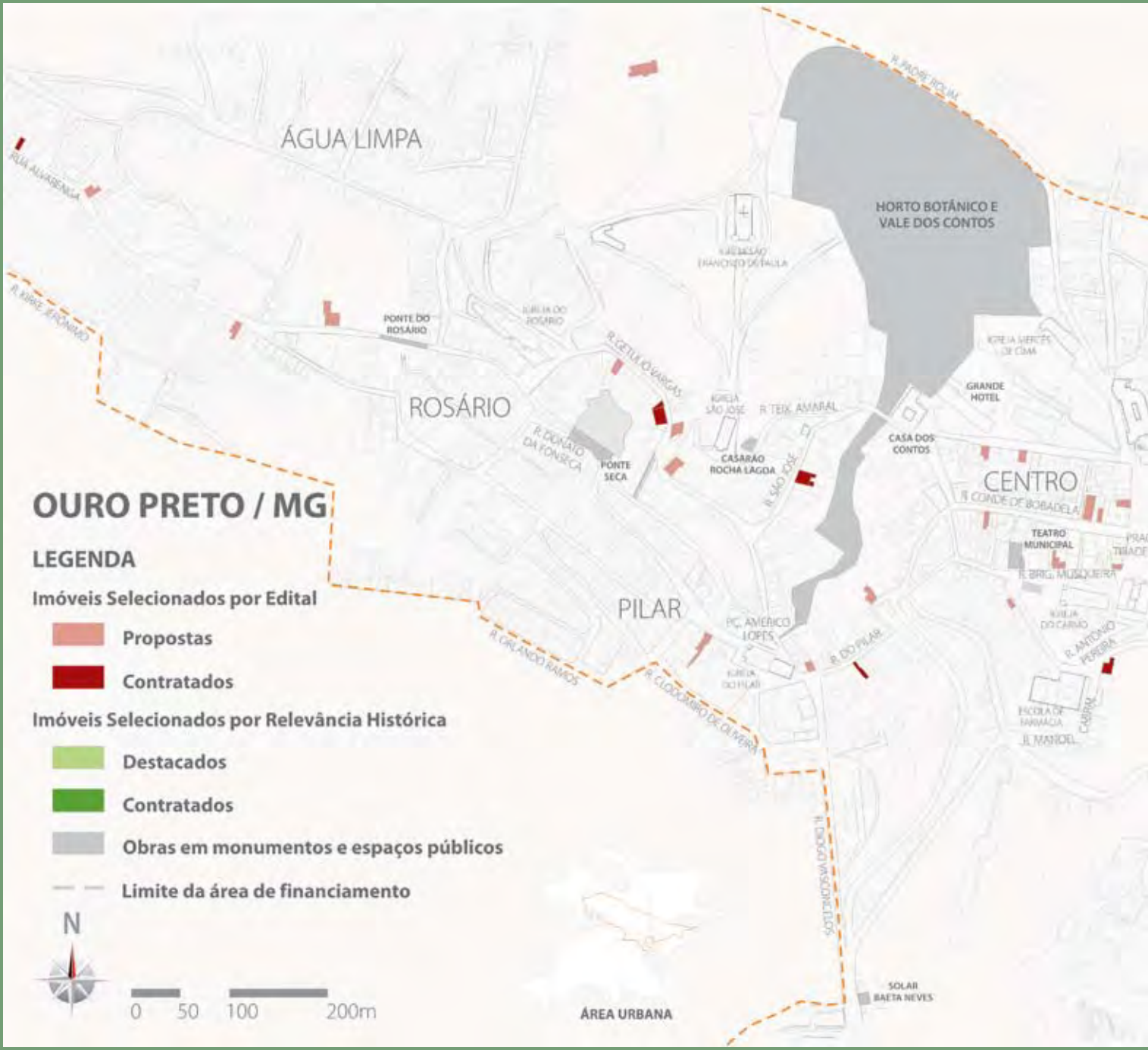
Dentre os oito contratos assinados, cinco se referem a imóveis residenciais. Em relação aos valores financiados, quatro foram inferiores a R$ 50 mil. O restante superou esse nível. Dos beneficiários, nenhum declarou renda inferior a três salários mínimos. O rendimento nominal médio mensal da população, R$ 520,42, é o mais alto de todas as cidades mineiras, segundo dados do IBGE (2000).

Ao que parece, os problemas que eventualmente surgiram durante a implementação do financiamento não causaram grandes transtornos: "A dificuldade para obtenção do financiamento ocorreu porque minha proposta foi a primeira a ser aprovada. A questão, portanto, foi conjuntural. Típica do que ocorre quando se tenta implantar uma novidade em qualquer lugar", depõe o morador José Luis Trópia Sayão Lobato.

Para outra beneficiária, Líria Toffolo Suzana, a atuação da UEP foi fundamental: "Recebi todas as informações sobre o financiamento e a relação dos documentos que teria de providenciar. A liberação da verba foi um tanto demorada. Mas, a partir do momento em que isso aconteceu, tudo passou a fluir com muita rapidez, de acordo com as expectativas".

O longo período entre o lançamento do primeiro edital, no final de 2005, e a assinatura do primeiro contrato, em meados de 2007, fez com que a UEP optasse estrategicamente por não lançar um segundo edital em seguida, e aguardar o início das obras. A decisão foi acertada. Com as obras em andamento, segundo o coordenador da UEP, após realizar ampla divulgação com matérias em jornais locais e na televisão, afixação de aviso de seleção em vários locais públicos, distribuição de correspondências e atendimentos individuais para sanar dúvidas, houve bastante procura pelo novo edital, e Ouro Preto duplicou o número de propostas em 2008.

Rua do Aleijadinho


ÁGUA LIMPA
ROSÁRIO
PILAR
CENTRO
HORTO BOTÂNICO E VALE DOS CONTOS
PONTE DO ROSÁRIO
PONTE SECA
CASARÃO ROCHA LAGOA
CASA DOS CONTOS
GRANDE HOTEL
TEATRO MUNICIPAL
SOLAR BAETA NEVES
ÁREA URBANA
OURO PRETO / MG
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
N
0 50 100 200m

R. CONSELHEIRO OURINTILIANO
TERMINAL BARÃO DE CAMARGOS
R. DOS PAULISTAS
CASA DA BARONESA
CASA DE GONZAGA
ANTÔNIO DIAS
CASA DO FOLCLORE
MATRIZ DE ANTÔNIO DIAS
PONTE DO PALÁCIO VELHO
LARGO DE ANTÔNIO DIAS
PONTE DE MARÍLIA
IGREJA SÃO FRANCISCO DE ASSIS
R. SANTA EFIGÊNIA
IGREJA MERCÊS DE BAIXO
R. TEN. PEREIRA FILHO
IGREJA DE N. SRA. DORES

Rua do Aleijadinho, 88/ 90

Valor do financiamento: R$ 18.520,00

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Antes da recuperação

"É incalculável a importância. Meu avô comprou essa casa em 1930 e deu para minha mãe. Minha mãe teve três filhos. Ela morreu e eu fiquei com a casa. Dou nota 10! (para o programa)"
Anísio Nicolau Fernandes

Rua São José, 171

Valor do financiamento: R$ 55.000,00

Obra em andamento

"Estou muito feliz porque eu tenho um imóvel que foi valorizado, que antigamente corria o risco de desabamento e que hoje esta em condições íntegras de habitação. A família Trópia está aqui na rua São José há mais de 100 anos e pretendemos continuar ainda mais tempo."
José Luiz Trópia Sayão Lobato

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Durante as obras

Rua Felipe dos Santos, 98

Valor do financiamento: R$ 27.000,00

Após recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Pedro Motta

20

CONGONHAS/MG

A CIDADE
- Fundação do sítio urbano: 1700
- Ano do tombamento: 1941
- População atual: 41,3 mil habitantes
- População urbana atual: 39,5 mil habitantes
- População na área protegida: 750 habitantes
- Domicílios na área protegida: 150
- Área protegida (hectares): 70
- Denominação: Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Congonhas do Campo
- Conjunto dos Passos da Paixão: Patrimônio Mundial

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)
Previsão de investimentos do Programa
- Total: R$ 5,7 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 932 mil

Demanda pelo financiamento
- Número de Propostas: 54
- Valor total: R$ 2,1 milhões

Contratos assinados
- Número de contratos: 5
- Valor total: R$ 134.252,32

Obras:
- Em andamento: 3
- Concluídas: 2

O MONUMENTA NA CIDADE
Obras em monumentos
- Santuário Bom Jesus de Matosinhos, Igreja São José e estação ferroviária

Obras em espaços públicos
- Praça São José, ladeira do Bom Jesus e alameda Cidade Matozinhos de Portugal

Projetos patrocinados
- Capacitação de profissionais em atividades de restauro
- Capacitação de agentes locais para a recuperação e conservação do Santuário Bom Jesus dos Matosinhos
- Qualificação do artesanato em pedra-sabão

Adro dos Profetas – Santuário Bom Jesus de Matosinhos

Pedro Motta

Atuação do Monumenta

A formação urbana de Congonhas se deu sobre dois morros opostos, entre os quais corre o rio Maranhão, antigo rio Congonhas. O local tornou-se importante centro de mineração no início do século 18. Em 1757 teve início a construção do Santuário do Bom Jesus de Matosinhos, hoje a principal atração da cidade. É o maior conjunto de arte colonial do país, e obra-prima do Aleijadinho, com as 12 esculturas dos profetas em pedra-sabão, sendo também um centro de grandes peregrinações. A atuação do Monumenta na cidade de Congonhas se deu prioritariamente no Conjunto Arquitetônico, Paisagístico e Escultórico do Santuário do Senhor Bom Jesus de Matosinhos e de outros bens localizados no seu entorno, delimitado pelo perímetro do sítio histórico.

A restauração das capelas dos Passos da Paixão engloba os cenários internos, compostos de esculturas e murais, o paisagismo e a iluminação externos. A primeira etapa da restauração já foi concluída. Mas como os monumentos passaram por diversas intervenções ao longo do tempo, foi necessário convocar uma junta de especialistas para determinar os critérios a serem adotados nas próximas etapas do restauro, trabalho complexo e minucioso. O acesso ao conjunto será melhorado com a requalificação da ladeira do Bom Jesus, que envolve reforma do calçamento, dos passeios e a retirada da fiação elétrica aérea.

A igreja de São José foi restaurada na sua totalidade, assim como a praça de mesmo nome. A estação ferroviária foi desapropriada pela prefeitura e teve os espaços internos adequados para abrigar o centro de apoio ao turista e oferecer opções de lazer para a comunidade local, com a instalação de lanchonete e salas multiuso. As praças Dom Helvécio e Portugal receberão obras de drenagem e de reforma dos pavimentos. Também nessas, os fios da rede elétrica serão instalados em dutos subterrâneos.

Pedro Motta

Santuário Bom Jesus de Matosinhos

Resultados do Financiamento

Em Congonhas foram lançados três editais de seleção de imóveis privados. O primeiro, em 2005, classificou 19 propostas de financiamento, e o total solicitado atingiu R$ 575 mil. O segundo edital, lançado em 2007, classificou 15 propostas, no valor de R$ 707 mil. No terceiro, em 2008, foram mais 20 propostas, no valor de R$ 811 mil, totalizando R$ 2,1 milhões em 54 propostas. A divulgação dos editais se deu por meio de publicação em diário oficial e jornal local, distribuição de cartilhas e, principalmente, de reuniões com os moradores da cidade. "No início foi complicado, porque os membros da equipe da UEP eram mudados constantemente. Então o processo não caminhava muito", afirma Osmar José de Vasconcelos, morador da cidade.

Pedro Motta

Ladeira do Bom Jesus

Segundo Adilene Peres, coordenadora da UEP de Congonhas, na campanha para as eleições municipais de 2004, foi divulgado que a prefeitura arcaria com os custos das restaurações dos imóveis, o que acabou comprometendo bastante a adesão dos proponentes ao financiamento. Sobre o primeiro edital, a arquiteta da UEP Juliana Cordeiro, afirma: "Não houve adesões imediatamente após o lançamento. Então, descemos a ladeira, fomos de casa em casa, conversamos com todos os moradores, todos os proprietários. E conseguimos a primeira turma".

A equipe que assumiu a UEP a partir de 2005 se empenhou bastante na implementação do financiamento, auxiliando os proponentes também na elaboração dos projetos. "No caso de minha família, o projeto de recuperação do imóvel foi elaborado pelo Iphan e pelo Monumenta. Fizeram o planejamento direitinho", avalia o morador Afonso Germano.

A ladeira do Bom Jesus é a principal via da cidade e nela estão localizados nove dos imóveis classificados. Os valores solicitados para os financiamentos em geral foram baixos. No total das 54 propostas, 75% tiveram valor inferior a R$ 50 mil. O menor valor foi de R$ 7 mil e o maior, de R$ 110 mil. Predominaram os imóveis residenciais (74%). E 57% dos proponentes declararam renda inferior a três salários mínimos. Segundo dados do Censo do IBGE (2000), o rendimento nominal médio mensal da população em Congonhas é de R$ 493,51.

Contudo, apenas cinco contratos referentes a imóveis residenciais haviam sido assinados até outubro de 2008,

Pedro Motta

Ladeira do Bom Jesus

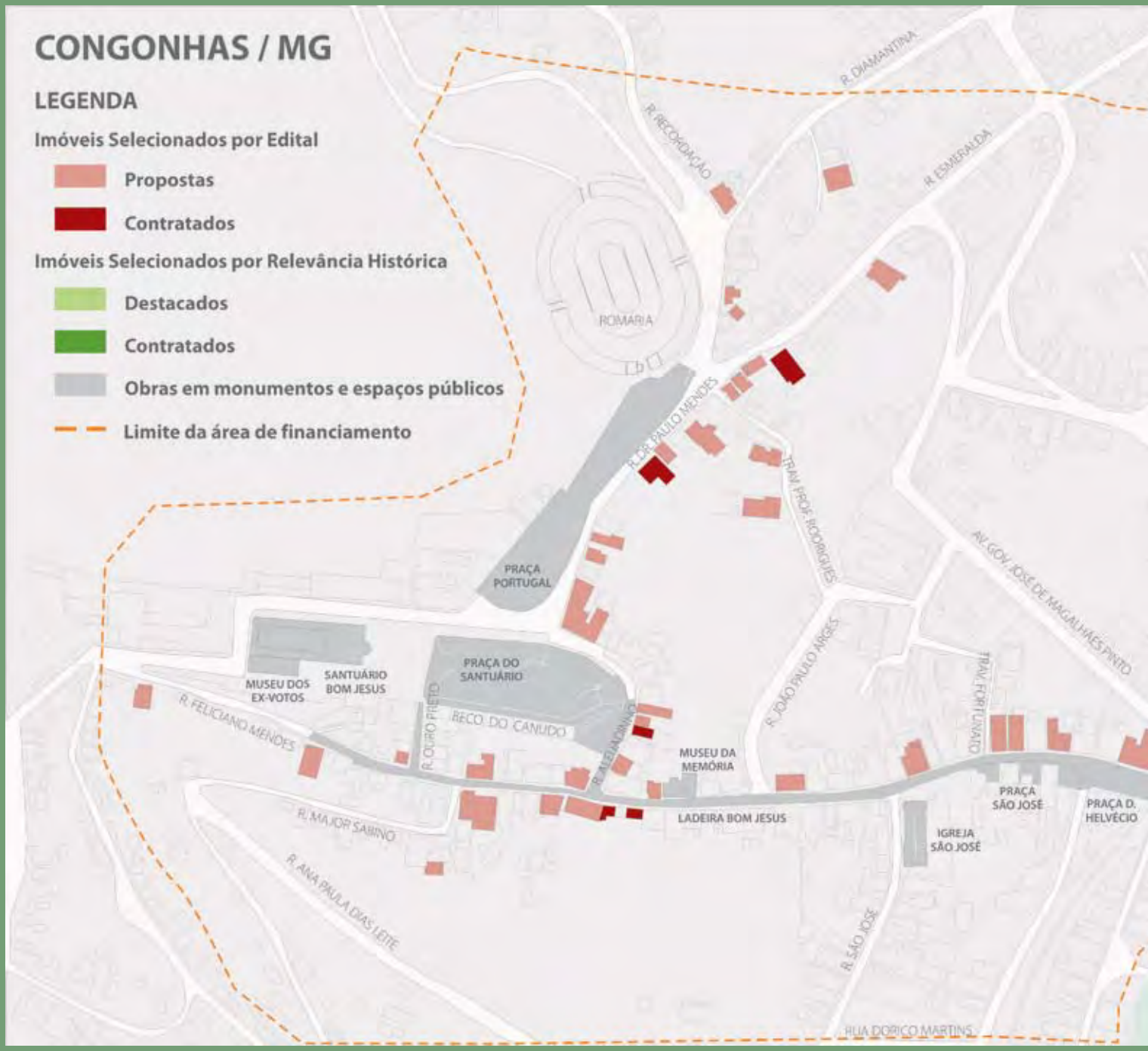
sendo três na faixa de R$ 20 mil a R$ 50 mil e dois abaixo de R$ 20 mil. Dois beneficiários têm renda inferior a três salários mínimos.

Houve 41% de desistências. Para o beneficiário Osmar José de Vasconcelos, apresentar a documentação em ordem foi a dificuldade principal, pois "no início a Caixa também não estava muito segura sobre quais documentos teríamos de providenciar. Preparei diversos documentos, que depois tive de trocar por causa do prazo de validade. Mas depois correu tudo bem".

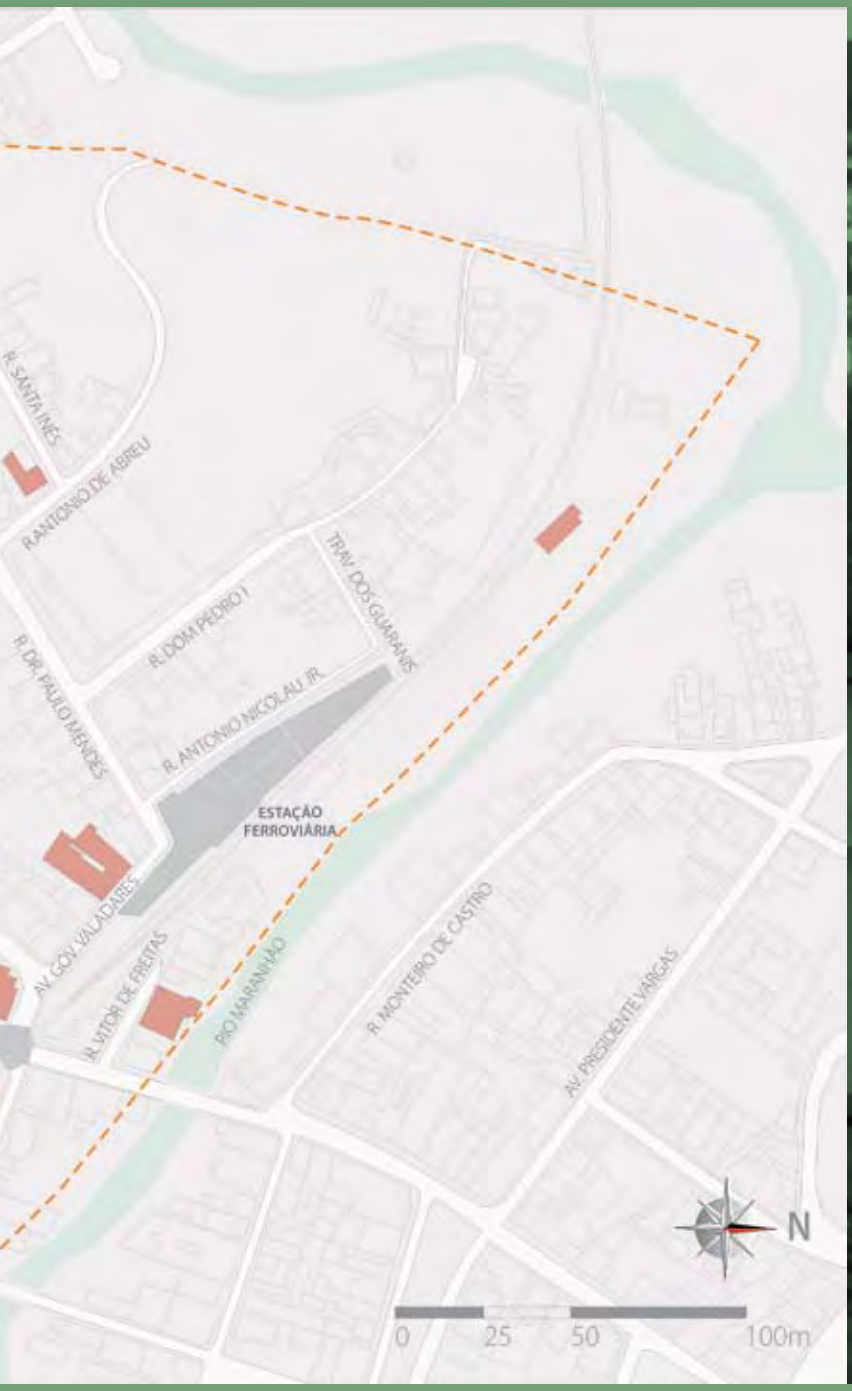
Para a técnica da UEP, a limitação quanto aos itens financiáveis também desanimou uma parte dos interessados: "Acho que, no caso de Congonhas, o financiamento não poderia ser restrito às obras em fachadas, coberturas e instalações elétricas e hidráulicas. Isso porque os imóveis estão muito malconservados. Não adianta mexer na cobertura, porque reforma é uma coisa muito ingrata, quando se retira o telhado, as paredes ficam danificadas. O financiamento deveria ser mais abrangente. Permitir mesmo que o imóvel fosse restaurado. Isso facilitaria muito. Muita gente desiste do financiamento porque não adianta pegar dinheiro para consertar a cobertura quando há problemas em outras partes da casa e não se tem recursos suficientes".

Mesmo com as poucas obras em andamento, o problema da falta de mão-de-obra especializada já se fez notar em Congonhas. Nos períodos chuvosos, os profissionais dessa área costumam procurar emprego na indústria de mineração, o que dificulta o cumprimento dos cronogramas de obras.

Os moradores de Congonhas estão animados, como demonstra Osmar José de Vasconcelos: "Agora nós temos que continuar a valorizar a ladeira, um dos grandes trunfos de nossa cidade. Como? Incentivando os outros proprietários a utilizar esse financiamento, que é muito bom".


CONGONHAS / MG
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
R. DIAMANTINA
R. RECONCILIAÇÃO
R. ESMERALDA
ROMARIA
R. DR. PAULO MENDES
TRAV. PROF. RODRIGUES
AV. GOV. JOSÉ DE MAGALHÃES PINTO
PRAÇA PORTUGAL
PRAÇA DO SANTUÁRIO
MUSEU DOS EX-VOTOS
SANTUÁRIO BOM JESUS
R. FELICIANO MENDES
R. OURO PRETO
BECO DO CANUDO
R. ALFERACINHO
R. JOÃO PAULO ARGES
TRAV. FORTUNATO
MUSEU DA MEMÓRIA
LADEIRA BOM JESUS
PRAÇA SÃO JOSÉ
PRAÇA D. HELVÉCIO
IGREJA SÃO JOSÉ
R. MAJOR SABINO
R. ANA PAULA DIAS LEITE
R. SÃO JOSÉ
RUA DORICO MARTINS

CONGONHAS / MG



Rua Bom Jesus 273

Valor do financiamento: R$ 33.000,00

Obra em andamento

"Pessoalmente, foi uma oportunidade que eu tive de recuperar o meu imóvel, com financiamento acessível. E em termos de Congonhas, foi eu ter contribuído para o resgate do acervo arquitetônico da cidade. Agora nós temos que continuar a valorizar a ladeira, um dos grandes trunfos para a nossa cidade. Como? Incentivando os outros proprietários para que eles utilizem desse financiamento, que é muito bom."
Osmar José de Vasconcelos

Antes da recuperação

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

21

RIO DE JANEIRO/RJ

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1531
- Anos dos tombamentos: 1938 e 1962
- População atual: 5,9 milhões de habitantes
- População urbana atual: 5,9 milhões de habitantes
- População na área protegida: 1 mil habitantes
- Imóveis na área protegida: 34 prédios
- Domicílios na área protegida: 1.139
- Denominação: Conjuntos Arquitetônicos e Paisagísticos da praça Tiradentes, praça XV de Novembro, Cinelândia, Morro do Valongo e Catete

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 17,6 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 2,8 milhões

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 34
- Valor total: R$ 5,2 milhões

Contratos assinados

- Número de contratos: 4
- Valor total: R$ 621.809,22

Obras:

- Em andamento: 3
- Concluídas: 1

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Igreja Santíssimo Sacramento, Teatro Carlos Gomes, anexo Centro de Arte Hélio Oiticica, casa de Bidu Sayão, Conjunto Escultórico Dom Pedro I e as 4 alegorias, solar Visconde do Rio Seco, imóvel à praça Tiradentes, nº 71, e imóvel à rua Gonçalves Lêdo, nº 11

Obras em espaços públicos

- Praça Tiradentes, seu entorno e rua do Lavradio

Projetos patrocinados

- Calendário cultural da praça Tiradentes: revitalização econômica-cultural
- Oficina-escola de Manguinhos: núcleo de capacitação de mão-de-obra em restauro – Fundação Oswaldo Cruz/Casa Oswaldo Cruz
- Projeto Scenarium Musical: criação e implantação de Escola de Música
- Coleção de Artes e Ofícios: publicação de livros sobre restauração de estuque e pintura mural
- Projeto de pesquisa: *Ofícios tradicionais do bairro do Catete*
- Evento Mercado 45 em festa: espetáculos e oficinas no centro histórico
- Projeto de fortalecimento da feira do Rio Antigo
- Curso de qualificação profissional em restauro e conservação do patrimônio histórico arquitetônico da cidade do Rio de Janeiro

Imóveis privados destacados

- Rua Regente Feijó 57 e 62, rua Gonçalves Ledo 5 a 9

Pão de Açúcar

Mônica Zarattini

Atuação do Monumenta

Poucos centros históricos do país tiveram tanta importância na formação cultural do povo brasileiro quanto a região da praça Tiradentes, no Rio de Janeiro. Essa área, chamada de Rossio Grande nos primeiros séculos da colonização, não apresentou atrativos dignos de nota até 1808, quando a corte portuguesa, fugindo de Napoleão, se instalou ali, cuidando de conformar a região às suas necessidades. Assim, com o tempo, a praça e seu entorno, além de construções senhoriais, ganharam teatros, academias de belas artes, cafés e outros pontos de encontro para os donos do poder. O movimento cultural atingiu maior intensidade no decorrer do século XIX, enquanto a praça se tornava um lugar procurado por intelectuais e artistas brasileiros – principalmente músicos e gente do teatro. A lista de seus freqüentadores importantes é enorme. Dela constam Machado de Assis e Chiquinha Gonzaga, para citar apenas dois nomes. A região, entretanto, jamais deixou de ser também uma referência para a cultura popular: é o berço do carnaval e do circo com feições brasileiras.

Mônica Zarattini

Teatro Carlos Gomes

Hoje, "marcada pelas transformações econômicas típicas das áreas centrais, a praça Tiradentes mantém acesa a chama da cultura e da tradição, com a manutenção do uso tradicional voltado para a cultura e o lazer, em vários ramos econômicos correlatos, identificados no comércio ali existente, como as inúmeras lojas de instrumentos musicais, sebos de livros (o que nos remete ao movimento literário nos antigos cafés ao redor da praça), estabelecimentos culturais e de lazer, como a Gafieira Estudantina, os teatros Carlos Gomes e João Caetano, os bilhares Guarany e Guanabara, e a nova tendência econômica verificada pela abertura de novos centros culturais privados"[1].

Essa região também apresenta tráfego intenso de veículos, presença maciça do comércio ambulante, cortiços, moradores de rua e a prostituição feminina, tradicional na área. Existem ali muitos edifícios desocupados e outros em ruínas. E onde prédios arruinados foram demolidos, os terrenos têm sido usados como estacionamentos para veículos.

O projeto do Monumenta para a praça Tiradentes foi precedido de pesquisa socioeconômica entre os moradores. Esse trabalho revelou que a maioria dos habitantes residia na região havia mais de dez anos, e que pretendia permanecer no centro da cidade. Apesar de valorizarem a localização da praça e arredores, as pessoas ouvidas apontaram a insegurança e a carência de serviços e equipamentos públicos como os principais problemas que enfrentavam.

A área onde foi aplicada a pesquisa, em 1999, tem 470 imóveis, a maioria de uso comercial e misto, e concentrava uma população de 409 moradores, a maioria entre 18 e 60 anos, com renda mensal de um a cinco salários mínimos. O Programa Monumenta no Rio inclui o desenvolvimento de um projeto que pretende envolver a comunidade, buscando soluções para a inclusão social, inserção no mercado de trabalho e incentivo à produção cultural[2].

A intervenção física está centrada na praça Tiradentes e no seu entorno. Já foram concluídas a requalificação da rua do Lavradio e as obras de recuperação do Teatro Carlos Gomes e do conjunto escultórico Dom Pedro I, com suas alegorias, que fica no interior da praça. Enquanto se desenvolviam os trabalhos, vários projetos culturais foram realizados na região. Houve, por exemplo, a colocação de painéis educativos nos tapumes, contendo informações sobre a praça e o objetivo das obras.

Trabalhos de restauração estão sendo realizados em vários monumentos. É o caso do solar do Visconde do Rio Seco e do imóvel à praça Tiradentes, nº 71. O solar abrigará um centro de artesanato, com anexo no nº 71. A casa de Bidu Sayão, que está sendo recuperada, também será destinada a atividades culturais. E, dentro em breve, serão iniciadas as obras na Igreja do Santíssimo Sacramento, no anexo do Centro de Arte Hélio Oiticica e no imóvel à rua Gonçalves Ledo, nº 11.

1 Lodi, Maria Cristina Vereza; Duarte, Maria Cristina Coelho; Brilhante, Ronaldo. *Projeto de revitalização da praça Tiradentes e arredores: o passado presente no futuro. Rio de Janeiro*: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro/Secretaria das Culturas, 2005.

2 Idem, ibidem.

Rua do Lavradio

Resultados do Financiamento

Segundo a antiga coordenadora da UEP do Rio de Janeiro, Maria Cristina Coelho, "a oferta do financiamento contribui para uma mudança qualitativa das condições de vida nas áreas dos projetos e imediações, promovendo assim a esperada requalificação urbana e social". Ainda de acordo com ela, "o maior impacto da ação é decorrente de sua capacidade de atrair novos empreendimentos econômicos e culturais, e de incentivar o uso habitacional das construções".

O Rio de Janeiro pôde contar com três editais de seleção de imóveis privados para fins de financiamento, todos divulgados amplamente. O primeiro, de 2005, teve como resultado sete propostas classificadas, envolvendo R$ 827 mil. O edital de 2006 teve dez propostas classificadas, no valor de R$ 1,8 milhão. O último edital, recém-lançado, reuniu mais 17 propostas, totalizando uma demanda de R$ 2,6 milhões.

Dentre as propostas classificadas, oito foram inferiores a R$ 50 mil (24%); onze apresentaram valores entre R$ 50 mil e R$ 100 mil (32%); e quinze continham solicitações de valores superiores a R$ 100 mil (44%). O menor valor classificado foi de R$ 20 mil e o maior, de R$ 610 mil. A maioria, 91%, se refere à recuperação de imóveis comerciais, e nenhum proponente declarou baixa renda.

A ex-coordenadora da UEP afirma que "a primeira dificuldade é vencer o medo que têm os moradores e comerciantes da área de contraírem dívidas. A segunda, e talvez a mais complexa, é vencer o longo e tortuoso caminho que o processo percorre até a assinatura dos contratos. O que exige da UEP alto poder de convencimento junto aos proponentes".

As 34 propostas apresentadas até outubro de 2008 resultaram em apenas três contratos assinados, envolvendo imóveis comerciais, que juntos demandam R$ 5,2 milhões.

A obra do imóvel à rua Pedro I, nº 20, será de grande importância tanto na divulgação do financiamento quanto na requalificação dessa região do centro do Rio de Janeiro. Nele será instalado o Fusuê – culinária, arte e cultura, um centro cultural gastronômico que, segundo os proprietários, Joab Coutinho e Mauro França, vai "resgatar a beleza da nossa cidade, do centro do Rio, gerar 12 empregos e contribuir para a qualidade de vida das famílias dos funcionários e dos moradores da região".

A limitação dos itens que podem ser financiados é uma restrição que dificulta a participação de mais interessados, principalmente se os imóveis forem grandes e se dependerem de reformas internas para serem colocados em condições de uso. Por outro lado, a existência do financiamento é, sem dúvida, fundamental, segundo os beneficiários: "Estávamos pesquisando nessa área e a proposta do financiamento reforçou a idéia de comprar o imóvel. Provavelmente, se não houvesse o Programa, teríamos feito uma reforma bem menor", afirmam Joab Coutinho e Mauro França.

O índice de desistências foi elevado, totalizando 71% das propostas apresentadas nos dois primeiros editais. Muitos dos imóveis são comerciais, e a rotatividade de

Mônica Zarattini

Imóveis à rua Regente Feijó

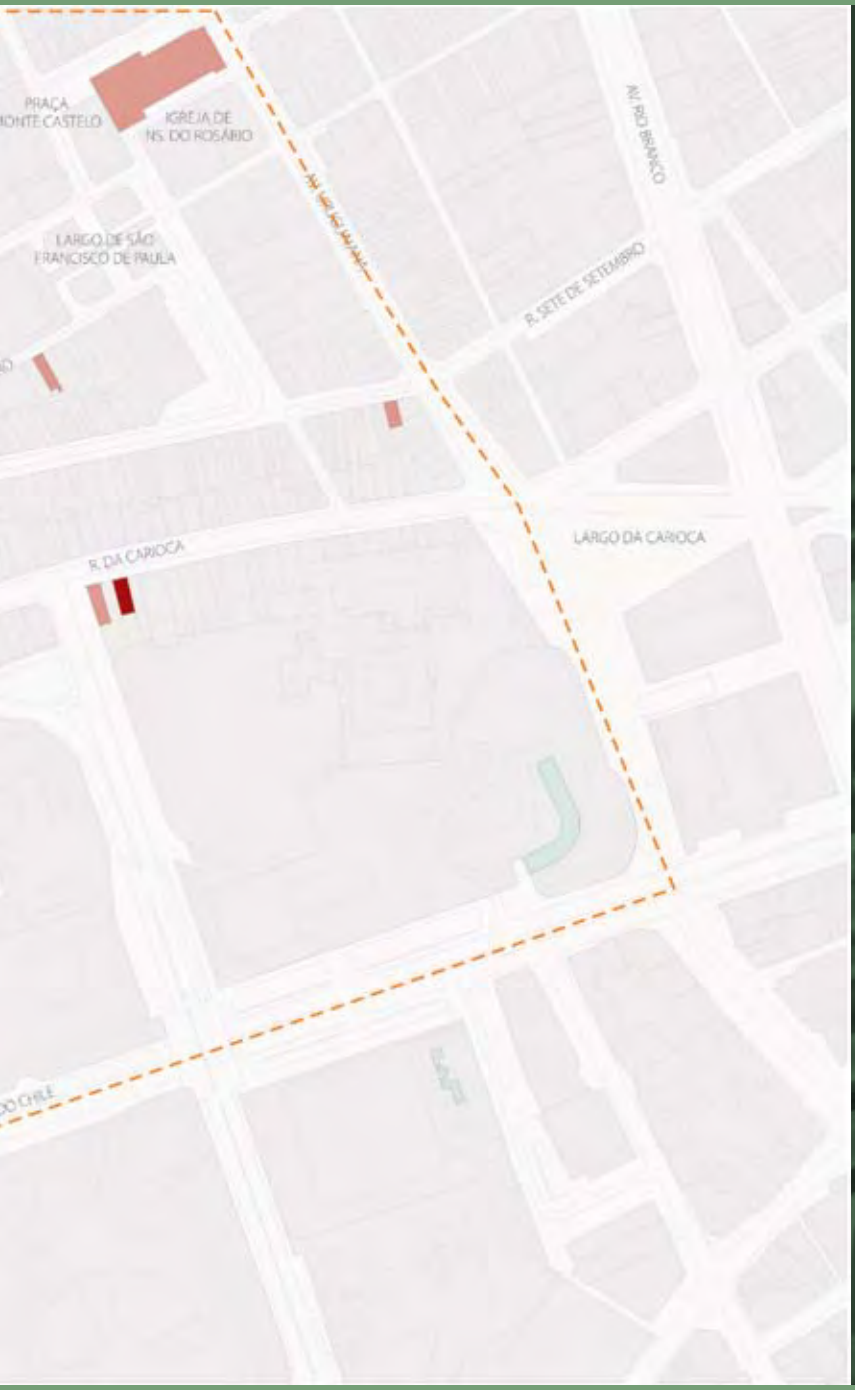
inquilinos dificulta a manutenção das propostas. Mas os principais motivos de desistência foram as restrições cadastrais dos proprietários, a situação jurídica dos imóveis e a morosidade da tramitação do processo na Caixa. Esse último entrave levou quatro proponentes a executar a reforma dos imóveis com recursos próprios.

A demora, em parte, pode ser atribuída ao porte, demasiado grande, da agência da Caixa encarregada dos processos, bem como à saída de técnicos que já conheciam o processo. Nessas circunstâncias, o Monumenta não conseguiu ter prioridade. Para tentar resolver essa questão, outra agência menor foi designada também para cuidar dos financiamentos do Programa, somando esforços.

A demora incomodou Joab Coutinho e Mauro França: "Tomamos conhecimento do edital em abril de 2006. E só assinamos o contrato em julho de 2007, oferecendo como garantia um imóvel cujo valor é três vezes maior do que o contratado. Mesmo assim foram necessários mais dois meses para que aceitassem a hipoteca registrada em cartório". Mas, como eles admitem que foram "cobaias, responsáveis pela primeira obra contratada no Rio de Janeiro", os processos agora devem ser mais rápidos.

Para o novo edital lançado em 2008 foi possível ampliar o perímetro de atendimento até a região em que atua a Saara – Sociedade de Amigos e Adjacências da rua da Alfândega, uma das mais antigas e dinâmicas áreas comerciais do centro. Como a cidade dispõe de um dos maiores valores para recuperação de imóveis privados, as adequações feitas certamente trarão impacto positivo por ocasião do lançamento do edital.

RIO DE JANEIRO / RJ
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
IGREJA SANTÍSSIMO SACRAMENTO
ANEXO CENTRO DE ARTE HÉLIO OITICICA
CASA GONÇALVES LÉDO
CASA DE BIDÚ SAYÃO
PRAÇA TIRADENTES
MONUMENTO A D. PREDRO I
CENTRO DE REFERÊNCIA DO ARTESANATO BRASILEIRO
TEATRO CARLOS GOMES
SOLAR VISCONDE DO RIO SECO
R. DA ALFANDEGA
R. REGENTE FEIJÓ
R. SENHOR DOS PASSOS
R. GONÇALVES LEDO
R. BUENOS AIRES
R. PASSOS
R. LUÍS DE CAMÕES
R. DA CONSTITUIÇÃO
R. VISCONDE DO RIO BRANCO
R. DO LAVRADIO
R. PEDRO PRIMEIRO
R. SILVA JARDIM
R. DO SENADO
AL. GOMES FREIRE
R. DOS INVÁLIDOS
R. DA RELAÇÃO
AV. REPUBLICA
N
0 100 200 400m



RIO DE JANEIRO / RJ

Rua Pedro I, 20

Valor do financiamento: R$ 192.119,57

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☑ Registros cartoriais

"O Projeto Fuzuê era um sonho muito grande,..., e nós embarcamos nesse sonho".
Joab Coutinho

Antes da recuperação

Imóvel privado à Rua Tiradentes, em recuperação com recursos do financiamento

Praça Tiradentes, 18/20

Valor do financiamento: R$ 96.689,99

Obra em andamento

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Durante as obras

Mônica Zavattini

22

SÃO PAULO/SP

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1658
- Ano do tombamento: 2000
- População atual: 10,4 milhões de habitantes
- População urbana atual: 9,8 milhões de habitantes
- População na área protegida: 10 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 500
- Denominação: Conjunto Histórico da Área da Luz

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 9,7 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 2,4 milhões

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 2
- Valor total: R$ 2 milhões
- Menor proposta apresentada: R$ 600 mil
- Maior proposta apresentada: R$ 1,4 milhão

Contratos assinados

- Número de contratos: 0

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Museu de Arte Sacra, edifício Paula Souza (antigo Laboratório Politécnico), edifício Ramos de Azevedo, Chaminé (próxima ao Quartel da Luz). No Jardim da Luz: o ponto de bondes, o prédio do Ponto Chic, a casa do Administrador e o Coreto nº 2

Obras em espaços públicos

- Praça Cel. Fernando Prestes

Projetos patrocinados

- Projeto Guarda, Organização e Difusão Patrimônio do Documenta: treinamento dos profissionais do Arquivo Histórico Municipal

Museu de Arte Sacra

Mônica Zarattini

Atuação do Monumenta

A intervenção do Programa Monumenta em São Paulo acontece na região da Luz, com investimentos concentrados na praça Cel. Fernando Prestes, para a recuperação dos edifícios Paula Souza – onde atualmente funciona a Fatec – e Ramos de Azevedo, e em algumas instalações do Jardim da Luz: o Coreto nº 2, a casa do Administrador, o ponto de bondes e o prédio do Ponto Chic.

O Museu de Arte Sacra e a Chaminé, localizados no outro lado da av. Tiradentes, um dos principais eixos de ligação norte-sul de São Paulo, também foram objeto da intervenção do Monumenta.

Essa intervenção assume uma escala pontual, considerando toda a dinâmica da área central de São Paulo, que compreende mais de 26,2 km^2, oito distritos e é habitada por mais de 373 mil pessoas.

A reabilitação urbana da área central de São Paulo, assim como de outras capitais, envolve questões estruturais relacionadas ao sistema de transporte e mobilidade, habitação social, infra-estrutura e equipamentos urbanos, geração de emprego e renda, entre outras, que não estão ao alcance das propostas do Monumenta.

Mônica Zarattini

Chaminé

1 Distritos que fazem parte da subprefeitura da Sé: Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Sé e Santa Cecília.

Resultados do Financiamento

Assim como as demais intervenções do Monumenta em São Paulo, o financiamento para a recuperação dos imóveis privados também assumiu uma escala pontual dentro do contexto urbano. A reduzida área de abrangência do Programa foi certamente um dos fatores determinantes para o resultado dessa ação até outubro de 2008.

A área de intervenção foi definida a partir do limite do entorno dos conjuntos urbanos protegidos pelo Iphan, não chegando a englobar uma área maior que pudesse se inserir na dinâmica de pelo menos um dos bairros centrais. O limite de atuação do financiamento ficou restrito praticamente às imediações do Jardim da Luz, e

Vila Economizadora

atinge apenas parcialmente a rua São Caetano, conhecida como rua das Noivas, importante eixo comercial, que poderia representar uma demanda relevante para o financiamento.

Além disso, os períodos de lançamentos dos editais coincidiram com a divulgação da diretriz da prefeitura municipal para a região da Luz, que previa a desapropriação e posterior demolição de uma série de quarteirões. Apesar de não ter sido ainda levado a cabo, a proximidade com a área e a escala descomunal da proposta certamente comprometeram a credibilidade dos possíveis interessados pelo financiamento, ainda mais numa cidade do porte de São Paulo, em que a comunicação ou um contato direto entre a administração e a população é prejudicada, salvo raras exceções.

Em São Paulo foram lançados dois editais de seleção, ambos em 2006. Cada um classificou apenas uma proposta, no valor total de R$ 1,9 milhão. Esses dados mostram como a situação de São Paulo é, em geral, incomparável à das demais cidades em que o Programa atua. Para exemplificar, essas duas propostas equivalem ao valor total de mais de 110 financiamentos já concedidos em Natividade, Goiás, Icó e Congonhas.

A única proposta apresentada no primeiro edital foi para um edifício residencial com cerca de 200 apartamentos, mas o contrato não chegou a ser fechado, apesar de já existir uma modalidade de garantia para os condomínios, como aconteceu em Porto Alegre. A dificuldade de chegar a um consenso entre os condôminos foi o primeiro entrave, além da existência de uma série de pendências em relação à documentação jurídica do edifício, sem prazo para serem sanadas.

No segundo edital, lançado três meses após o primeiro, o colégio Santa Inês apresentou proposta para a recuperação de seu conjunto. As freiras já tinham o projeto aprovado, a documentação em ordem e estavam preparadas para dar início às obras. O problema, nesse caso, foi a prefeitura ter optado por manter os recursos do Programa disponíveis para a execução das obras em monumentos públicos, com receio de que uma eventual pendência sua impedisse o Monumenta de repassar recursos para a cidade, dentro dos prazos de execução das obras. Assim, o colégio Santa Inês optou por executar a recuperação com recursos próprios. Dessa forma, o valor do investimento não será repassado para o Fundo Municipal de Preservação.

São Paulo poderá lançar novo edital, se a prefeitura achar que existem condições favoráveis para um resultado diferente dos anteriores.

Vila Economizadora

Mônica Zoratini

São Paulo/SP

23

SÃO FRANCISCO DO SUL/SC

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1658
- Ano do tombamento: 1987
- População atual: 32,3 mil habitantes
- População urbana atual: 29,9 mil habitantes
- População na área protegida: 2 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 400
- Área protegida (hectares): 40
- Denominação: Conjunto Histórico e Paisagístico de São Francisco do Sul

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 13,3 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 2,6 milhões

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 89
- Valor total: R$ 4,9 milhões

Contratos assinados

- Número de contratos: 13
- Valor total: R$ 911.584,09

Obras:

- Em andamento: 7
- Concluídas: 6

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Museu Nacional do Mar, Museu Histórico e terminal marítimo, Igreja Matriz Nossa Senhora da Graça e mercado público municipal

Obras em espaços públicos

- Orla da baía da Babitonga e parque do morro do Hospício

Projetos patrocinados

- Capacitação de pescadores em turismo
- Seminário Nacional sobre as Embarcações Brasileiras
- Oficina Nacional de Artesanato Naval
- Produção de calendário (2007) e de totem interpretativo
- Mapeamento Cultural e Projeto de Educação Patrimonial

Imóvel privado destacado

- Clube XXIV de Janeiro

Baía da Babitonga

Atuação do Monumenta

O sítio histórico de São Francisco do Sul está implantado sobre uma malha urbana regular, conformada entre morros e mar, e ainda exerce forte centralidade em relação ao núcleo urbano atual, em especial devido à proximidade do porto, um dos principais do sul do país, que desempenha papel estruturante na economia local.

O Programa atuou justamente no sentido de fortalecer o dinamismo ligado às atividades portuárias, consolidando o comércio, serviços e o lazer às margens da baía da Babitonga.

A intervenção do Monumenta em São Francisco do Sul foi uma das mais completas e relevantes e contou com um projeto urbanístico de qualidade excepcional. A requalificação do espaço público junto à orla da baía da Babitonga estabeleceu a ligação entre o Museu Nacional do Mar e o Museu Histórico, com a urbanização de ruas e calçadas, instalação de decks e mobiliário urbano. O terminal marítimo, localizado nesse eixo, conta agora com um atracadouro para embarcações de turismo e de transporte, vindas principalmente de Joinville.

O conjunto de edifícios que compõe o Museu Nacional do Mar, construído no início do século XX, foi todo recuperado em 1993 para melhor abrigar seu excelente acervo de embarcações, o mais importante do país. A instituição também dispõe de biblioteca especializada em assuntos navais e oferece espaço para a realização de projetos culturais e educativos.

Ainda nesse eixo da orla, estão situados o mercado público e a praça Mauro Gorresen. O mercado, inaugurado em 1900, atravessou o século XX como o principal centro comercial de São Francisco. Recuperado, ele mantém suas atividades tradicionais e é um atrativo para os visitantes. Na praça Mauro Gorresen foi construído um trapiche que avança 28 metros mar adentro. A obra fez enorme sucesso. As pessoas pescam no trapiche e dali podem contemplar o centro histórico e a Babitonga.

O Monumenta recuperou a Igreja Matriz de Nossa Senhora da Graça e suas pinturas originais. Também ficou preparado o espaço que abrigará um Museu de Arte Sacra.

No morro do Hospício, área verde localizada no ponto mais alto do centro histórico, será instalado um parque ecológico, com trilhas e mirantes destacando as ruínas da antiga hospedaria que existia no cume da elevação.

Museu Nacional do Mar

Resultados do Financiamento

O financiamento para recuperação de imóveis privados, em seus diversos editais, foi bastante procurado, com um número considerável de propostas. A cada lançamento de edital, a UEP, sediada na cidade, realizou diversas reuniões para divulgação e esclarecimento. Além de moradores, compareceram técnicos do Iphan, funcionários da Caixa e da prefeitura. A divulgação dos editais foi feita também por meio do diário oficial e jornal local, e os técnicos da UEP sempre estiveram em contato com os proponentes para saber a respeito das pendências e desistências.

Em São Francisco houve quatro editais de seleção de imóveis privados, sendo o último recém-encerrado com 21 propostas, no valor de R$ 1,5 milhão. O primeiro, em 2005, classificou 37 propostas, com demanda de R$ 1,7 milhão, equivalente, à época, a mais de 65% do valor conveniado para a ação na cidade. Em 2006, novo edital classificou 11 propostas, no total de R$ 814 mil. No terceiro edital, um ano depois, classificaram-se 20 propostas, no valor de R$ 840 mil. Ao todo foram classificadas 68 propostas e solicitados cerca de R$ 3,3 milhões. Os valores envolvidos nos três primeiros editais se concentraram entre R$ 20 mil e R$ 50 mil (40% das propostas). Abaixo de R$ 20 mil ficaram 24% das propostas. O menor valor classificado foi de R$ 8.340 mil e o maior, de R$ 177 mil.

Até outubro de 2008, 13 contratos estavam assinados, quase todos com valores inferiores a R$ 50 mil, a maioria (85%) destinada à recuperação de imóveis residenciais. A maior operação foi de R$ 50.875 mil e a menor, de R$ 12.171,79. As garantias apresentadas foram fianças (69% dos casos) e hipotecas (31%).

Márcio Vianna

Imóvel privado à Praça Getúlio Vargas, em recuperação com recursos do financiamento

O primeiro contrato assinado garantiu verba da ordem de R$ 560 mil para a recuperação do Clube XXIV de Janeiro, o único imóvel privado destacado da cidade. Fundado em 1908 e fechado havia dez anos, o prédio estava em más condições, tendo perdido a cobertura. No prédio há três ambientes apropriados para convenções e apresentações artísticas e culturais, além de restaurante e galerias de lojas no térreo – fontes de receita para o Clube. Desde a reinauguração, ali se realizam bailes e festas com regularidade.

A despeito do número considerável de propostas, as desistências e reprovações foram expressivas, alcançando 70% do total dos três primeiros editais. Isso aconteceu, em parte, devido a dificuldades provocadas por problemas com a documentação, também enfrentadas por pessoas de outras cidades.

Houve ainda muitos casos de pessoas que se interessaram no início do processo, mas que não atenderam às diversas solicitações de entrega de documentos feitas pela Caixa.

No entanto, a concentração da propriedade urbana pesou bastante em São Francisco do Sul: somente um dos interessados apresentou 11 propostas. Caso o proponente que pretenda recuperar mais de um imóvel apresente algum tipo de restrição cadastral ou qualquer outro impedimento, todas as suas propostas são reprovadas.

Em São Francisco do Sul houve desgastes com relação às análises, em função da alta rotatividade de técnicos na Caixa. A UEP se ressentiu muito dessa situação porque sempre que a interlocução entrava em sintonia, acontecia uma troca. Contudo, o novo edital mostrou que ainda há muitos interessados, e a dedicação dos profissionais, estimulados pelos bons resultados do Programa na cidade, deve fazer com que o andamento da ação não seja mais comprometido.

PÇ. DA BÍBLIA
RUA PROF. JOAQUIM SANTIAGO
RUA FERNANDES DIAS
RUA FERNANDO MACHADO
PÇ. GETULIO VARGAS
IGREJA MATRIZ MUSEU DE ARTES SACRAS
RUA LACEL
PÇ. DA CARIOCA
TRAPICHE
DECK
PARQUE ECOLÓGICO MORRO DO HOSPÍCIO
RUA HERCÍLIO LUZ
RUA GENERAL OSÓRIO
MERCADO PÚBLICO
MUSEU DO MAR
MUSEU DO MAR
DECK
TERMINAL MARÍTIMO
BAÍA DA BABITONGA

SÃO FRANCISCO DO SUL / SC
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
RUA FELIPE SCHMIDT
RUA SETE DE SETEMBRO
ESTACIONAMENTO TURÍSTICO
MUSEU HISTÓRICO
RUA CORONEL CARVALHO
PARQUE INFANTIL
ORLA MARITIMA
N
0
50
100
200m

Rua Babitonga, 103

Valor do financiamento: R$ 558.918,23

Após recuperação

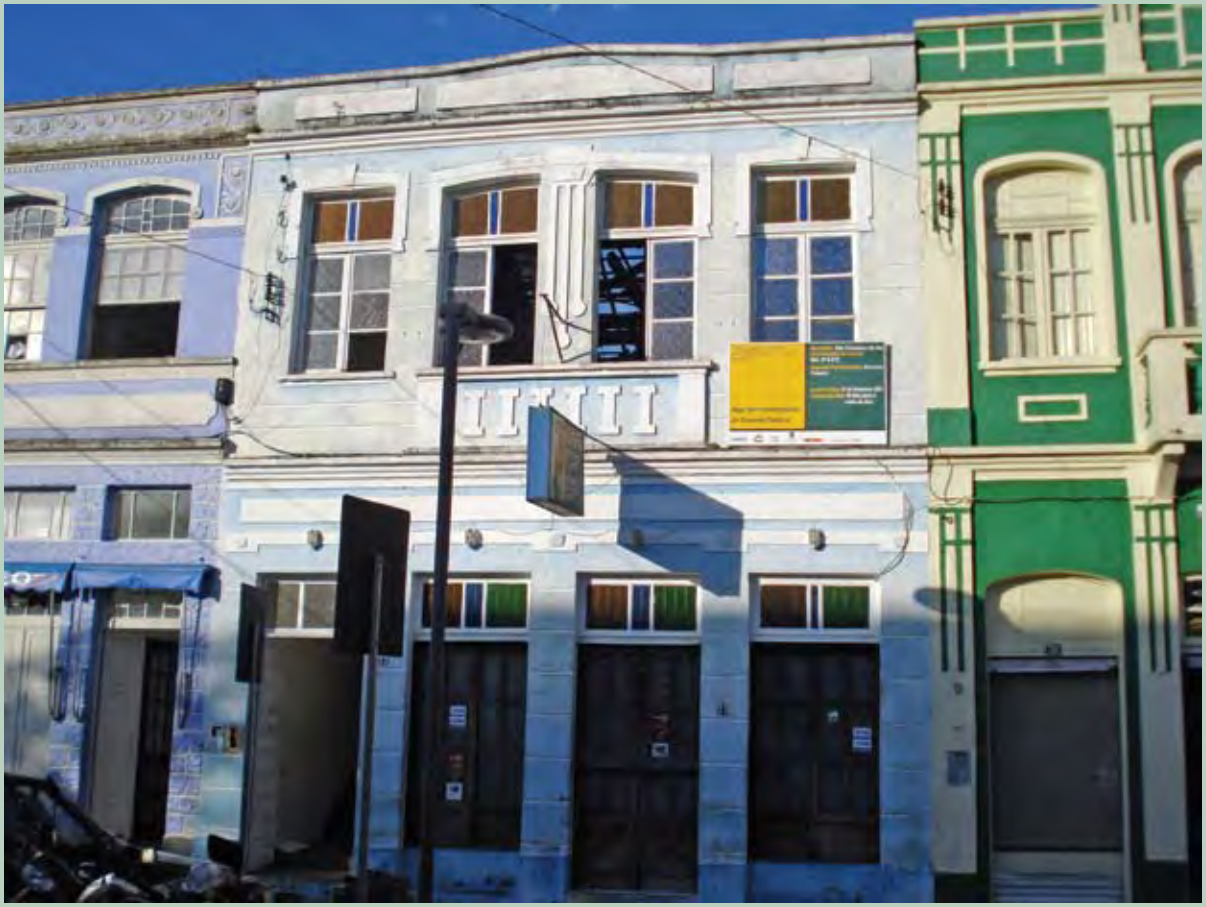
Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Babitonga, 33/35

Valor do financiamento: R$ 27.363,48



Obra em andamento

Durante as obras

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Rua Coronel Reinaldo Tavares, 37

Valor do financiamento: R$ 49.178,10

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Durante as obras

24

PELOTAS/RS

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1780
- Anos dos tombamentos: 1972, 1977 e 1984
- População atual: 320 mil habitantes
- População urbana atual: 301,1 mil habitantes
- População na área protegida: 1,5 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 30
- Denominação: Centro Histórico de Pelotas - Teatro Sete de Abril, Casas nº 2, nº 6 e nº 8 à Praça Cel. Pedro Osório e Caixa D'Água.

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 11,5 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 564 mil

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 13
- Valor total: R$ 1,3 milhão

Contratos assinados

- Número de contratos: 4
- Valor total: R$ 492.482,76

Obras:

- Em andamento: 3
- Concluídas: 1

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Mercado municipal, paço Municipal, Grande Hotel, Secretaria de Finanças e casas nº 02 e nº 06, à praça Cel. Pedro Osório

Obras em espaços públicos

- Praça Cel. Pedro Osório e fonte das Nereidas, largo do Mercado, beco das Artes, beco dos Doces e beco das Frutas

Projetos patrocinados

- Qualificação Profissional de Nível Básico para Ofícios de Restauro e da Conservação do Patrimônio Histórico Arquitetônico de Pelotas
- Inventário de Referência Cultural – Doces de Pelotas
- Projeto Música Patrimônio Vivo: fortalecimento da orquestra filarmônica
- Projeto Cultura Aberta: realização de eventos de música e teatro
- Manual do Usuário de Imóveis Inventariados de Pelotas
- Placas de Identificação para Imóveis Inventariados
- Livros Didáticos sobre a História de Pelotas
- Exposição Praça Coronel Pedro Osório
- Apoio à elaboração do Plano Diretor do Município

Casa nº 2, à Praça Cel. Pedro Osório

Atuação do Monumenta

Desde o início da formação de Pelotas, a criação de gado se destacou como a principal atividade econômica dos colonos. As charqueadas, instaladas nas margens do rio Pelotas, para a produção de carne-seca, tornaram a cidade muito rica no decorrer do século XIX. Nesse período, a chamada "aristocracia da carne-seca" habituou-se a gastar fortunas em construções suntuosas, importando materiais de construção e contratando arquitetos e artistas estrangeiros.

O acervo arquitetônico de Pelotas é considerado um dos maiores do estilo eclético do Brasil, com 1.300 prédios inventariados. A economia local ainda se baseia na agropecuária e na industrialização de matérias-primas provenientes do campo.

O projeto do Programa Monumenta para Pelotas envolve casarões da praça Coronel Pedro Osório, no centro da cidade, além de outras construções: o Grande Hotel, o paço municipal, a Secretaria de Finanças (antigo edifício do Banco do Brasil), o mercado municipal e a própria praça Coronel Pedro Osório. Fora as obras de recuperação e restauração do patrimônio edificado, o Programa Monumenta patrocinou diversos projetos, com o objetivo de despertar o interesse da população pelo acervo arquitetônico e pelas tradições culturais do município e seu entorno.

Eduardo Lyra

Grande Hotel

Resultados do Financiamento

Em Pelotas foram lançados quatro editais de seleção, com ampla divulgação por meio da imprensa oficial e de jornais locais. O primeiro, em 2005, classificou duas propostas, no valor total de R$ 423 mil. No ano seguinte, um novo edital obteve quatro propostas, mas o montante solicitado caiu para R$ 196 mil. O terceiro edital, também em 2006, teve um único interessado, e o último, de 2008, reuniu mais seis propostas, no valor de R$ 686 mil. Ao todo são 13 propostas, no valor de R$ 1,3 milhão, com a seguinte distribuição: uma na faixa de R$ 20 mil, quatro entre R$ 20 mil e R$ 50 mil, quatro entre R$ 50 mil e R$ 100 mil, e outras quatro acima de R$ 100 mil.

Com resultados ainda pouco expressivos, Pelotas chegou a outubro de 2008 com apenas quatro contratos assinados. Do primeiro edital, foi contratado o financiamento para a obra de recuperação do Jockey Club de Pelotas. Os três outros contratos assinados são do segundo edital: um de R$ 65 mil, um de R$ 33 mil e outro, com as obras já concluídas, no valor de R$ 34,5 mil. Nenhum dos proponentes declarou renda inferior a três salários mínimos.

Imóvel recuperado
à rua Félix da Cunha

De acordo com Carmem Vera Roig, ex-coordenadora da UEP, os imóveis da cidade são muito grandes e requintados, e a capacidade de investimento da população é reduzida, dado o valor elevado das obras necessárias e o mau estado de conservação em que muitos dos edifícios se encontram. Esse tem sido, provavelmente, o principal motivo do desinteresse local pelo financiamento.

Segundo dados do IBGE (2000), o rendimento nominal médio mensal da população de Pelotas é de R$ 649,37. Trata-se de valor mediano, se comparado ao das demais cidades integrantes do Monumenta. No entanto, segundo o atual coordenador da UEP, Ricardo Silveira, outra dificuldade enfrentada para a contratação dos financiamentos é "a garantia hipotecária, cuja substituição agora pela antecipação de prestações deverá aumentar a procura pelo financiamento". O coordenador se refere ao depósito caução, modalidade de garantia aceita para propostas com valor de até R$ 50 mil, que tem possibilitado viabilizar o financiamento em diversas cidades.

Ainda de acordo com Silveira, existe a expectativa de que as obras em andamento na cidade atraiam novos interessados: "A restauração de um imóvel contagia os proprietários vizinhos".

Mercado Municipal

PELOTAS / RS
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
R. GENERAL ARGOLO
R. SENADOR MENDONÇA
R. MIGUEL BARCELLOS
R. CASSIANO
R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA
R. ANDRADE NEVES
R. GENERAL NETO
R. XV DE NOVEMBRO
R. PADRE ANCHIETA
R. FELIX DA CUNHA
R. GONÇALVES CHAVES
PRAÇA PIRATININO DE ALMEIDA
R. SETE DE SETEMBRO
TEATRO 7 DE ABRIL
R. PROF. DR. ARAUJO
R. BARÃO DE SANTA TECLA
R. MAL. DEODORO
R. MAL. FLORIANO
R. PRINCESA ISABEL
PRAÇA CEL. PEDRO OSÓRIO
R. ISMAEL SOARES
FONTE DAS NEREIDAS
CASA 8
R. BARÃO DE BUTUÍ
R. CONDE DE PIRATINY
BIBLIOTECA
PAÇO MUNICIPAL
CASA 6
CASA 2
R. LOBO DA COSTA
LARGO DO MERCADO
CASA DE CULTURA
GRANDE HOTEL
MERCADO MUNICIPAL
SECRETARIA DE FINANÇAS
R. TIRADENTES
N
0 50 100 200m

Rua Sete de Setembro, 151/153 (Jockey Club)

Valor do financiamento: R$ 359.796,00

Obra em andamento

"A importância do financiamento é devolver à cidade um patrimônio recuperado que com certeza servirá de inspiração para os próximos, e para mim, conquistar um espaço próprio sem ônus do aluguel, mantendo fielmente as características e belezas do imóvel no passado".
Dario Miguel Lorenzi

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☑ Registros cartoriais

Antes da recuperação

Praça José Bonifácio, 3

Valor do financiamento: R$ 65.000,00

Após recuperação

"O imóvel recuperado melhora as condições de negócios e contribui para o turismo na cidade."
Gilberto Lopes

Antes da recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Eduardo Lyra

25

PORTO ALEGRE/RS

A CIDADE

- Fundação do sítio urbano: 1736
- Ano do tombamento: 1999
- População atual: 1,4 milhão de habitantes
- População urbana atual: 1,3 milhão de habitantes
- População na área protegida: 1.1 mil habitantes
- Domicílios na área protegida: 350
- Imóveis na área protegida: 56
- Área protegida (hectares): 16 ha
- Denominação: Centro Histórico de Porto Alegre - Cais do Porto, Correios, Telégrafo

O FINANCIAMENTO NA CIDADE (outubro de 2008)

Previsão de investimentos do Programa

- Total: R$ 16,8 milhões
- Na recuperação de imóveis privados: R$ 6 milhões

Demanda pelo financiamento

- Número de propostas: 33
- Valor total: R$ 18,3 milhões

Contratos assinados

- Número de contratos: 12
- Valor total: R$ 2.526.923,24

Obras:

- Em andamento: 5
- Concluídas: 7

O MONUMENTA NA CIDADE

Obras em monumentos

- Palácio Piratini, pinacoteca de Porto Alegre, biblioteca pública do estado, Museu de Comunicação Social Hipólito José da Costa, Museu de Arte do Rio Grande do Sul, Memorial do Rio Grande do Sul, pórtico central do cais do porto, Igreja Nossa Senhora das Dores

Obras em espaços públicos

- Praça da Matriz, praça da Alfândega e vias da área do projeto

Projetos patrocinados

- Oficina de Arqueologia: escavação arqueológica da praça da Alfândega
- Projeto Cartunistas: pintura mural nos tapumes da escavação arqueológica da praça da Alfândega
- Museu de Percurso do Negro em Porto Alegre: marcos físicos e percursos monitorados no centro de Porto Alegre
- Divulgação do potencial turístico e serviço da Igreja das Dores
- Projeto de Qualificação Profissional de Auxiliar de Restauro, marcenaria e carpintaria

Imóveis privados destacados

- Clube do Comércio de Porto Alegre e imóvel à rua Riachuelo, 933/935/937

Pórtico central do cais do porto

Eduardo Lyra

Atuação do Monumenta

Em 1752, um grupo de açorianos chegou ao Brasil para colonizar o interior do Rio Grande do Sul. Mas terminou se fixando em uma das margens do rio Guaíba, ao redor do porto onde desembarcara. Essa primeira povoação ganhou o nome de Porto Alegre, em 1773. Após a Revolução Farroupilha, em 1845, o crescimento de Porto Alegre tomou impulso com a vinda das primeiras levas de imigrantes alemães e italianos. O desenvolvimento local se intensificaria durante a Guerra do Paraguai. Entre o final do século XIX e o começo do século XX, a cidade cresceu ainda mais, construindo redes de água e esgoto, de eletricidade, de transporte público e de telefonia. Data dessa época a instalação de indústrias e de instituições de ensino superior, assim como a construção de importantes monumentos.

O centro histórico de Porto Alegre conserva edificações das diversas etapas dessa história: casarões e edifícios administrativos coloniais, prédios públicos imponentes, edifícios residenciais e outros. As ações do Monumenta na cidade foram realizadas no eixo que tem as praças da Matriz e da Alfândega como extremidades, e também nas vizinhanças desses logradouros. Nas proximidades da praça da Alfândega encontra-se o pórtico central do cais do porto, cuja recuperação foi a primeira obra do Programa na cidade. Na praça da Alfândega localizam-se o Museu de Arte do Rio Grande do Sul e o Memorial do Rio Grande do Sul, já recuperados.

Na praça da Alfândega foram realizadas também escavações arqueológicas. A principal descoberta foi uma escadaria que dava acesso ao cais antigo, numa área que sofreu aterramentos para afastar as águas do Guaíba. A escadaria será mantida à vista do público.

Na região da praça da Matriz, estão finalizadas as obras no Palácio Piratini e na biblioteca pública do estado.

Na Igreja de Nossa Senhora das Dores, o Monumenta restaurou os elementos artísticos da nave e está em andamento o restauro arquitetônico da edificação. Em fase de licitação/contratação encontram-se as obras no Museu de Comunicação Social Hipólito José da Costa, na pinacoteca de Porto Alegre, na praça da Matriz e na avenida General Câmara.

Memorial do Rio Grande do Sul

Resultados do Financiamento

A implementação do financiamento para a recuperação de imóveis privados em Porto Alegre tem alcançado resultados surpreendentes. Não só porque boa parte das propostas foi convertida em contratos (40%), mas também porque houve a possibilidade de liberação de recursos para obras em dois edifícios multifamiliares. A demanda desses condomínios levou o Programa a adequar uma garantia caução para essa finalidade, tornando ainda mais atraentes as condições dos empréstimos para os tomadores.

Porto Alegre lançou três editais de seleção de imóveis. O primeiro, em 2004, classificou 16 propostas, somando R$ 6,4 milhões. No segundo, houve cinco propostas classificadas, no valor total de R$ 1,4 milhão. Os valores solicitados foram altos, acima de R$ 100 mil, em 54% dos casos. As propostas se referiram a edificações de uso comercial e misto (57%) e a imóveis residenciais (43%). Apenas um dos proponentes declarou renda inferior a três salários mínimos. No edital de 2008 foram 16 propostas classificadas, e um total de R$ 10 milhões solicitados.

Imóvel privado à Rua Riachuelo, recuperado com recursos do financiamento

Até outubro de 2008, 12 contratos foram assinados e sete obras concluídas. Entre os valores financiados, 50% ficaram acima de R$ 100 mil, sendo 60% dos contratos para edifícios de uso comercial ou misto e 40% para uso residencial. O menor valor contratado foi de R$ 35 mil e o maior, de R$ 699.989 mil, do Clube do Comércio de Porto Alegre, imóvel destacado, que já está com a obra finalizada.

Do primeiro edital foram sete contratos assinados, incluindo o do Condomínio Edifício Santos Dumont e o da Igreja Anglicana Catedral da Santíssima Trindade. O segundo edital resultou em três contratos, inclusive o do Condomínio Edifício São Salvador II. Porto Alegre foi a única cidade que conseguiu fechar contratos de financiamento para todos os imóveis destacados que constavam do Perfil de Projeto: o Clube do Comércio e o imóvel localizado à rua Riachuelo nº 933/935/937, cuja obra também foi concluída.

A contratação de empréstimos para os condomínios não foi simples. Nesses casos há beneficiários coletivos. Para que a Caixa pudesse aceitar as propostas, foi necessária ata lavrada em cartório contendo o aceite de todos os condôminos quanto às obras a serem realizadas e as taxas condominiais a pagar. Para a Igreja Anglicana, único

imóvel religioso até o momento a ter financiamento do Monumenta, foi necessário o apoio dos fiéis na comprovação da arrecadação da igreja e na elaboração de seu balancete orçamentário.

A divulgação do projeto em Porto Alegre deve-se por meio de reuniões com os interessados, publicações em jornais, entrevistas na televisão e envio de cartas aos moradores da área. Por sugestão e colaboração da Caixa, produziu-se uma cartilha destinada aos proprietários, que deu maior legitimidade aos técnicos e maior clareza à proposta de financiamento. A receptividade dos proprietários foi ruim no início, pois todos sonhavam em demolir os imóveis e abrir estacionamentos no seu lugar. Uma vez que não há incentivos municipais à preservação, a derrubada era uma solução viável para o problema dos prédios em más condições, que não dão retorno financeiro.

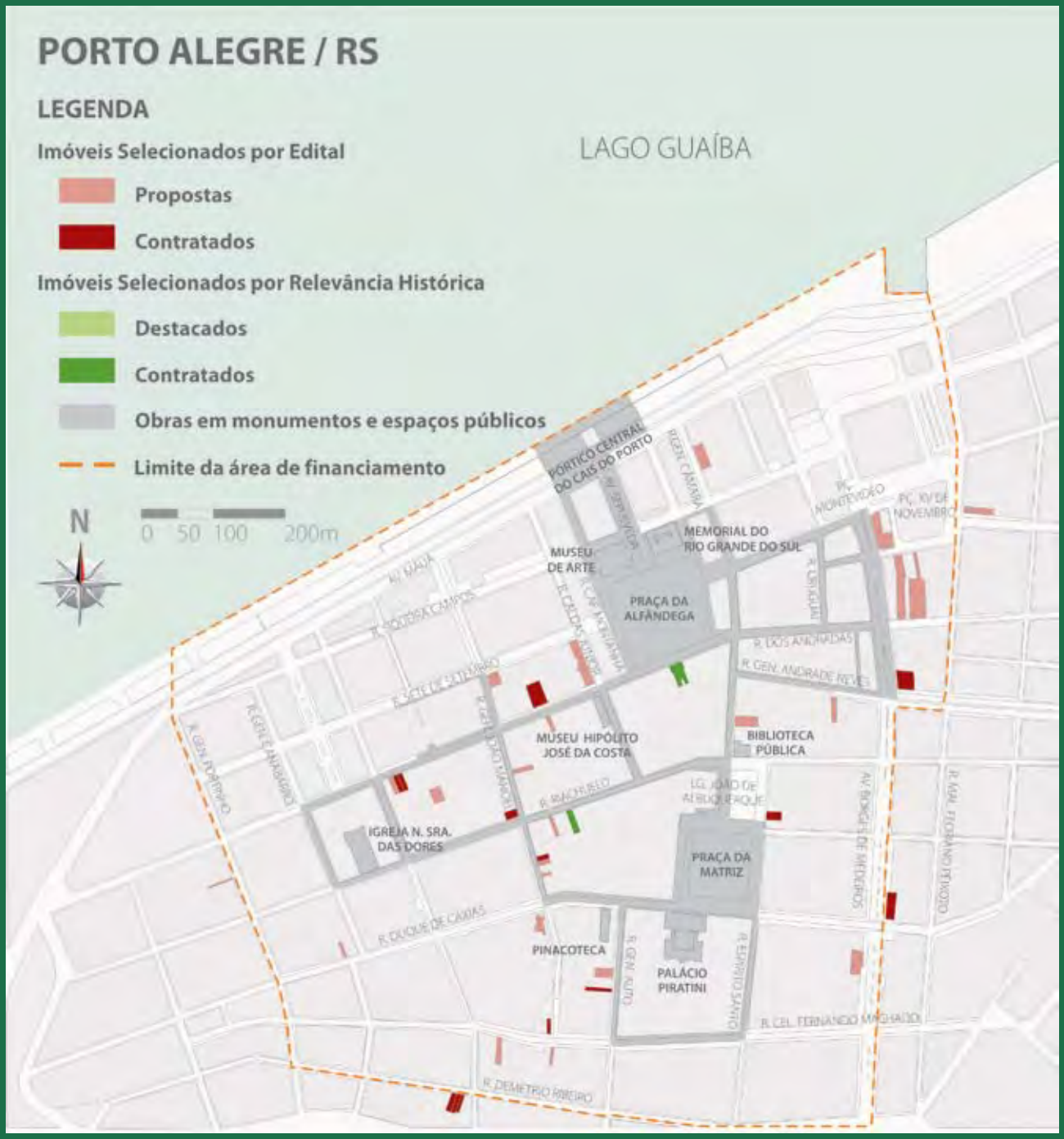
Graças aos esforços da UEP e da Caixa, apoiadas pelo Iphan e pela prefeitura, a atitude do público mudou gradualmente, à medida que os interessados se deram conta da possibilidade real de alugar ou vender as construções recuperadas. Segundo Briane Bicca, coordenadora da UEP, é crescente o interesse pelos imóveis residenciais no centro: além da boa localização, eles são baratos e generosos em termos de área. O fato de interessados no financiamento entrarem em contato com a UEP todos os dias justifica o otimismo.

Mas Briane Bicca avança outras hipóteses a partir da experiência do Monumenta com o financiamento da recuperação de imóveis privados. Segundo ela, os projetos, desenvolvidos em várias cidades, constituem inovação promissora que alcançou resultados notáveis, podendo ser a base para a criação de um programa nacional voltado para a restauração de imóveis de interesse cultural. Ficou demonstrado que essa modalidade de financiamento é viável e que há proprietários interessados, desde que os empréstimos sejam realizados em condições favoráveis – mesmo que elas difiram das oferecidas pelo Programa.

A Caixa acumulou experiência com o Monumenta, e há funcionários que se entusiasmaram com a preservação do patrimônio histórico, a ponto de se dedicarem ao estudo da questão. Prova disso é o contrato para o financiamento de reformas em condomínios, que foi desenvolvido pela assessoria jurídica da superintendência de Porto Alegre. Esse modelo poderá ser adaptado para o financiamento de reformas em condomínios em geral.

Ao mesmo tempo, com as ações do Monumenta, um número significativo de arquitetos, autores de projetos de restauração de imóveis privados, passa a ter essa atividade especializada como oportunidade real de trabalho. Nas obras do Programa também se engajaram empresas de construção, de pequenas empreiteiras dirigidas por mestres-de-obras até empresas maiores, que nunca haviam trabalhado em prédios históricos, cuja recuperação exige cuidados especiais. Esse envolvimento é outra das novidades que surgiram em conseqüência do programa.

Para Briane, os municípios devem criar mecanismos de incentivo (redução do IPTU e outros tributos) aos proprietários, para a conservação dos imóveis, já que o risco de deterioração é permanente. "Mas a chave de tudo é o estabelecimento de um Programa Nacional de Financiamento, para que a conservação de imóveis privados se torne uma política do país, como uma ação normal, corriqueira".


PORTO ALEGRE / RS
LEGENDA
Imóveis Selecionados por Edital
Propostas
Contratados
Imóveis Selecionados por Relevância Histórica
Destacados
Contratados
Obras em monumentos e espaços públicos
Limite da área de financiamento
N
0 50 100 200m
LAGO GUAÍBA
PORTICO CENTRAL DO CAIS DO PORTO
MEMORIAL DO RIO GRANDE DO SUL
MUSEU DE ARTE
PRAÇA DA ALFÂNDEGA
MUSEU HIPÓLITO JOSÉ DA COSTA
BIBLIOTECA PÚBLICA
IGREJA N. SRA. DAS DORES
PRAÇA DA MATRIZ
PINACOTECA
PALÁCIO PIRATINI
R. DOS ANDRADAS
R. GEN. ANDRADE NEVES
R. DEMETRIO RIBEIRO
R. CEL. FERNANDO MACHADO
R. DUQUE DE CAXIAS

Rua dos Andradas, 1079/ 1085/ 1089/ 1091

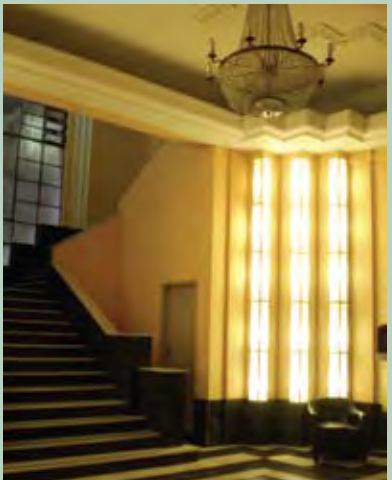
Valor do financiamento: R$ 699.989,00

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

"Um prédio de oitenta anos e com importância histórica relevante tem que ser recuperado: faz parte da história do Rio Grande do Sul."
"Como a situação de garantias e total isenção de débitos fiscais estavam em ordem, foi fácil obter o financiamento: somente alguns pequenos problemas de ordem burocrática."
José Antônio Jacques Cunha



Vista interna após recuperação

Durante as obras

Rua dos Andradas, 673/ 677/ 679

Valor do financiamento: R$ 422.000,00

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

"Adquiri o imóvel porque havia o financiamento do Projeto Monumenta. Gosto do imóvel, que tem padrões construtivos com características históricas. Creio que foi importante retirar um tapume de trinta anos, que empobrecia a cidade".
Ciro Luiz Comiran

Antes da recuperação

Rua dos Andradas, 880 (Catedral da Santíssima Trindade)

Valor do financiamento: R$ 263.996,60

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Antes da recuperação

Rua Riachuelo, 933/ 935/ 937

Valor do financiamento: R$297.934,80

Após recuperação

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☑ Cobertura
- ☐ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☑ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☑ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

Após recuperação

Rua Duque de Caxias, 1350 (Condomínio Ed. São Salvador ll)

Valor do financiamento: R$ 286.330,00

Obra em andamento

Itens financiados

- ☐ Adequação para geração de renda
- ☐ Cobertura
- ☑ Estabilidade estrutural
- ☑ Fachada
- ☐ Instalação elétrica
- ☐ Instalação hidráulica
- ☐ Projetos e placa de obra
- ☐ Registros cartoriais

"A importância é imensa, porque essa recuperação vai melhorar e sanar todos os problemas externos do edifício. Em conseqüência trará valorização e segurança para todos os moradores, como também contribuirá para embelezar o centro de Porto Alegre."
"Como síndica, estou muito satisfeita pelo Condomínio ter sido contemplado pelo financiamento, pois isto trará benefícios para todos."
Dione Beatriz Duarte Nogueira

Antes da recuperação

Banco Interamericano
de Desenvolvimento

Representação
da UNESCO
no Brasil

MONUMENTA

IPHAN

Ministério
da Cultura

BRASIL
UM PAÍS DE TODOS
GOVERNO FEDERAL

Este livro é o registro da experiência desenvolvida pelo Programa Monumenta para promover a recuperação de fachadas, coberturas, estruturas e instalações dos imóveis privados que se localizam em centros de cidades históricas brasileiras.

O grande desafio, aqui relatado em detalhe, foi construir um modelo de financiamento capaz de alcançar beneficiários das mais distintas camadas da população, garantindo a permanência de moradores e usos tradicionais nos centros históricos preservados.

MONUMENTA

IPHAN

Ministério da Cultura

BRASIL UM PAÍS DE TODOS GOVERNO FEDERAL